البنك الإسلامي للتنمية
المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب

المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية :من منظور إسلامي

د. علي أبو الفتح أحمد شـتا
كلية التجارة – جامعة القاهرة

بحث تحليلي
رقم 60

ح البنك الإسلامي للتنمية
المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، 1424هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

المحاسبة عن عقود الاجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية : من منظور إسلامي.
علي أبو الفتح شتا – جدة،1424هـ

118 صفحة ، 17سم × 24سم

ردمك :x -138-32-9960

1- البنوك الإسلامية 2- العقود أ- العنوان

ديوي 121،330 1424/308

رقم الإيداع : 1424/308
ردمك : x -138-32-9960

وجهات النظر في هذا الكتاب لا تعكس بالضرورة وجهات نظر المعهـد أو البنـك.

الاقتباس مسموح به شريطة الإشارة إلى المصدر.

الطبعة الأولى: 1424هـ (2003م)

بسم الله الرحمن الرحيم

المحتـويات

في المصارف الإسلامية :من منظور إسلامي

دكتور علي أبو الفتح أحمد شتا*

مقدمة :

انتشرت في عصرنا الراهن عمليات الإجارة طويلة الأجل للأصول الثابتة ، والتي لم تكن موجودة من قبل منذ سنوات قليلة ولكنها وفدت من الغرب إلى بلاد المسلمين حيث ظهرت أشكال وصور متعددة من العقود المستحدثة . وتلجأ الكثير من المنشآت إلى استئجار بعض أصولها التشغيلية بدلا من شرائها عن طريق الاقتراض ، إما لأن هذه الأصول ذات طبيعة متخصصة وتتعرض لتطورات تقنية سريعة مما يجعل الإنفاق الاستثماري لشرائها أمرا يبعد عن الرشد الاقتصادي أو أن هذه المنشآت تواجه صعوبات في تدبير الأموال اللازمة للشراء عن طريق زيادة رأس المال أو الاقتراض من الغير.

هذا وتحقق الإجارة طويلة الأجل مزايا عديدة لكل من المؤجر والمستأجر . فالمؤجر يمارس عمليات التأجير طويلة الأجل إما كنشاط مستقل (منشآت متخصصة في التأجير) أو كوسيلة لترويج مبيعاته وكأحد صور توظيف أمواله . أما بالنسبة للمستأجر فالإجارة تعد أحد مصادر التمويل التي تمكنه من الحصول على ما يحتاجه من أصول دون سداد أي مبالغ مقدما ، كما أنها تحميه من مخاطر التضخم وزيادة تكلفة الأصول في المستقبل من خلال الاتفاق مع المؤجر على سداد دفعات إجارة دورية ثابتة يتم ربطها بتوقيت التدفقات النقدية التي يحققها استخدام الأصل المستأجر، علاوة على تخفيض المخاطر التي يتحملها المستأجر نتيجة تقادم الأصول المستأجرة التي تتعرض لتطورات تقنية سريعة، وكذا نقل المخاطر المتعلقة بقيمة الأصول كخردة في نهاية عمرها الافتراضي للمؤجر.

---

* أستاذ مشارك في قسم المحاسبة بكلية التجارة – جامعة القاهرة ، ومعار حاليا في جامعة أم القرى بمكة المكرمة0

وتعتبر عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك من الصيغ الاستثمارية المستحدثة في المصارف الإسلامية دون غيرها من المصارف التجارية (الربوية) . وتتراوح نسبة هذه العمليات من 2% إلى 60% من مجموع الصيغ الاستثمارية للمصرف – بمتوسط 12% - وهذه النسبة آخذة في الزيادة ، وأن إيرادات هذه العمليات تتراوح بين 3% إلى 81% من إجمالي إيرادات الاستثمارات – بمتوسط 17% حيث نالت الترتيب الثالث بعد أسلوبي المرابحة والمشاركة .. كما أن بعض المصارف الإسلامية تركز معظم استثمارا ا- 50% - فأكثر في تلك العمليات التي تأتي في مقدمة صيغ الاستثمار الإسلامي – وذلك في ضوء نتائج المسح الميداني الذي قامت به هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (معيار الهيئة في البحث: 1999م : 313).

ولقد أثارت العقود المستحدثة للإجارة المنتهية بالتمليك الجدل بين الفقهاء المعاصرين – وأيضا ا امع والهيئات الفقهية المتخصصة – حول مدى مشروعية هذه العقود بين مجيز لها وغير مجيز ، ولكل أهل قول أدلته وأسانيده وحججه كما ترتب على ظهور هذه العقود ظهور الكثير من الجدل حول كيفية معالجتها محاسبيا – من حيث متطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح - وبما يتفق مع المتطلبات البيئية والأحكام الفقهية للإجارة وضوابطها الشرعية في إطار مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء.

إن غياب المعايير المحاسبية التي تحكم المحاسبة والإفصاح عن عمليات عقود التأجير طويلة الأجل ، وكذلك تعدد الشروط التي تنطوي عليها هذه العقود مما أدى إلى أن يواجه المحاسب صعوبة في ترجمة الآثار الاقتصادية لهذه الشروط على المركز المالي للمنشأة ونتائج نشاطها ، وقد يختلف المحاسبون فيما بينهم في كيفية معالجة تلك العقود محاسبيا حيث تختلف أسس المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة طويلة الأجل تبعا للشروط التي ينطوي عليها كل عقد . كل ذلك أدى إلى أن تقوم الشركات مؤجرة ومستأجرة بمعالجة هذه العقود على أ ا عقود إجارة تشغيلية Operational Leases بغض النظر عن الشروط التي تنطوي عليها هذه العقود.

فالشركات المؤجرة تسجل دفعات الإجارة المحصلة كإيراد ، وتحسب إهلاك للأصول المؤجرة مع إظهار هذه الأصول وما يخصها من مجمعات الإهلاك في قائمة

المركز المالي ضمن غيرها من الأصول المماثلة . أما الشركات المستأجرة فقد عالجـت هذه العقود أيضا كإجارة تشغيلية ، وكان ذلك يرضي إدارة تلك الشركات حيـث أن المحاسبة عن عمليات الاستئجار طويلة الأجل بهذا الشكل تؤدي إلى عدم تحميـل قوائم نتائج أعمالها بأعباء إهلاك الأصول المستأجرة أو الفوائد المترتبة على الاستئجار حيث تتحمل فقط بأقساط الإجارة الدورية مما يؤدي إلى إظهار نتيجة الأعمال بشكل أفضل مما يكون له أثره الإيجابي على حوافز الإدارة ومكافآتها وخاصة إذا كانت تتوقف على مستوى الربح . ولكن الاستمرار في ذلك أدى إلى تضليل كثير من مسـتخدمي القوائم المالية خاصة المقرضين والمستثمرين والمحللين الماليين .... مما دعـا الهيئـات والمجامع المهنية إلى اقتراح طريقة حديثة للمحاسبة والإفصاح عـن الأصـول الثابتـة المستأجرة تسـمح برسملة عقود الإجارة طويلة الأجل وإظهـار القيمـة الرأسماليـة للأصول المستأجرة ضمن الأصول الثابتة في قائمة المركز المالي للمسـتأجر وإظهـار التزاماته للمؤجر ضمن عناصر الخصوم مع احتساب إهلاك للأصول الثابتة المسـتأجرة يحمل على قائمـة نتيجة الأعمـال ، مما يترتب عليـه أن تظهـر التقارير والقوائم المالية – بعدل – المركز المالي ونتيجة الأعمال.

ولقد تبلورت النتيجة الحديثة التي اقترحت للمحاسبة والإفصاح عن عقـود الإجارة طويلة الأجل في صورة إصدار الهيئات المهنية (سواء على المستوى المحلي مثـل المعايير الأمريكية والبريطانية والسعودية أو على المستوى الدولي مثل المعيـار الـدولي ومعيار الإجارة المنتهية بالتمليك الصادر عن هيئة المحاسـبة والمراجعـة للمؤسسـات المالية الإسلامية) العديد من المعايير والتوصيات المحاسبية التي دعت صراحة إلى أنه يمكن – حال توافر شـروط معينة – أن تتم رسملة عقود الإجارة طويلة الأجل في دفـاتر المستأجر ، مما يعكس بجلاء اهتمام الهيئات المهنية بهذا الأمر وصدور المعايير والتوصيات المناسبة . إلا أن هذه المعايير تباينت في الأسـاس النظري الذي استندت إليه والفلسفة التي انتهجتها ، علاوة على أنها تواجه بعض الصعوبات والتعقيدات في مجال التطبيق ، ولذا فإن هذا البحث محاولة للمساهمة في توضيح وبيان كيفية المحاسبة والإفصاح عـن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي ، وذلك من خلال إجراء دراسة مقارنة للمعالجات المحاسبية المتعلقة بالعمليات المرتبطة بهذه العقود

والتي نصت عليها المعايير المذكورة بغية تحديد ما يتلاءم منها مـع بيئـة التطبيـق في المصارف الإسلامية.

- طبيعة المشكلة :

تتحد طبيعة المشـكلة التي يعالجها البحث – في إطار مـا ورد في مقدمـة البحث – في أن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك التي تمارسها بعض المصارف الإسلامية تعتبر من العقود المستحدثة الوافدة من الغرب إلى بلاد المسلمين ، واختلاف المجـامع والهيئات الفقهية وبعض الفقهاء المعاصرين حول ما إذا كانت هذه العقود جائزة شرعا أم محرمة . هذا بالإضافة إلى أن هذه العقود تنطوي على شروط ذات آثار اقتصـادية على التقارير والقوائم المالية المنشورة التي تعدها المنشآت المؤجرة والمسـتأجرة، ممـا ينعكس أثره على المراكز المالية ونتائج النشاط لهذه المنشآت والمحتوى الإعلامي لتلـك التقارير والقوائم نتيجة اختلاف المعالجات والسياسات المحاسبية المتبعة في معالجة هـذه العقود باعتبارها عقود إجارة تشغيلية وبالذات بالنسبة للمنشآت المستأجرة .. كـل ذلك أدى إلى تضليل كثير من مستخدمي القوائم المالية ، مما دعا الهيئـات والمجـامع المهنية – على المستويين المحلي والدولي– إلى إصدار المعايير والتوصيات الـتي تحـدد الأسس العامة التي يجب أن تلتزم بها المنشآت المختلفة سواء كانت مستأجرة أم مؤجرة بصدد المحاسبة والإفصاح عن عقود الإجارة طويلة الأجل وتحديد متطلبـات القيـاس والإثبات والعرض والإفصاح المتعلقة بهذه العقود في القوائم المالية لتلك المنشآت.

وفي ضوء ما سبق، فإن الآراء الفقهية المعاصرة الصادرة بشأن عقود الإجـارة طويلة الأجل خاصة تلك العقود التي تنتهي بتمليك المستأجر للأصول المستأجرة – في حاجة إلى الدراسـة والتمحيص والتعرف على خلاصة ما توصـل إليـه الفقهـاء المعاصرين فيما يختص بمشـروعية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك بصورها المختلفـة وتكييفها فقهيا ، هذا بالإضافة إلى ضرورة إجراء دراسة تحليليـة وتقويميـة مقارنـة للمعالجات المحاسبية التي أوردتها المعايير المحـاسبية (الأمـريكية والبريطانيـة والدولية والسـعودية) ومعيار الهـيئة، وعرض تلك المعالجـات علـى رأي الفقـه الإسلامي ، وذلك بغية التوصل إلى منهج إسلامي للمحاسبة والإفصاح عـن عقـود

الإجارة المنتهية بالتمليك التي تبرمها بعض المصارف الإسلامية – بصـفة المصـرف مؤجرا أو مستأجرا وما ينبغي أن تكون عليه متطلبات القياس والإثبـات والعـرض والإفصاح عن تلك العقود في القوائم المالية للمصارف الإسلامية ، وذلـك في إطـار ثلاثة محاور وهي: **أولها** أن تأتي المعالجات متمشية ما أقره علمـاء الفقـه الإسـلامي ومبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية . **وثانيها**: المحتـوى الإعلامـي للقـوائم الماليـة واحتياجات مستخدمو تلك القوائم من المعلومات . **وثالثها** : التوافق والانسجام مـع مبادئ الفكر المحاسبي الإسلامي والمبادئ المحاسبية المتعارف عليها والمقبولة قبولا عاما.

هـذا وتثـير المشكلة موضوع البحث العديد من التساؤلات أهمها ما يلي :

1 – ما مدى مشـروعية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك – بصورها المختلفـة – التي تجريها المصارف الإسلامية؟ وإذا ثبتت مشروعية هذه العقود فكيف يتم تكييفها فقهيا؟

2 – كيف يتم قياس قيمة الأصول المقتناة ..بغرض الإجارة المنتهية بالتمليـك في ظل الفلسفات التي استندت إليها المعايير المحاسبية ومعايير الهيئة ؟ هـل تـتم رسملة هذه الأصول في دفاتر المستأجر أم المؤجر؟ وهل تختلف الفلسفة الـتي يقوم عليها معيار الهيئة عن تلك التي تستند إليها المعايير المحاسبية؟

3 - هل يتم احتساب إهلاك الأصول محل الإجارة المنتهية بالتمليـك في دفـاتر المستأجر أم المؤجر؟ وهل يتم الإهلاك على أساس فترة الإجارة أم على أساس العمر الاقتصادي للأصل؟ وما هي سياسة الإهلاك الواجب اتباعها؟

4 - كيف يتم تحديد مبالغ دفعات الإجارة؟ وكيف يتم قياس العائد من الإجـارة من المنظور الإسلامي؟ وكيف يتم تجزئة دفعات الإجـارة إلى مكونا ـا أو عناصرها في دفاتر المؤجر والمستأجر؟ وما هو معدل العائد المستخدم في ذلك؟

5 - ما هو أثر اختلاف القيمة السـوقية للأصل عن قيمته الدفتريـة؟ – لـدى المؤجر – على المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتـهي بالتمليـك (الإجـارة التمويلية أو ما يطلق عليه الإجارة البيعية في المعيار الأمريكي أو عقد الشـراء التأجيري في المعيار البريطاني)؟ وكيف تتم معالجة عقود البيع ثم الاسـتئجار

المنتهي بالتمليك؟ وهل تختلف المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة العقارية المنتهية بالتمليك عن المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المماثلة لأصول أخرى؟

6 - ما هي متطلبات الإثبات المحاسبي – أو كيف يتم التوجيه المحاسبي – لعمليات عقود الإجارة المنتهية بالتمليك؟ وكيف يتم هذا الإثبات في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر؟

7 - هل تختلف المعالجات المحاسبية للمشكلات السابقة المتعلقة بعمليات عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ظل معيار الهيئة عن تلك المعالجات التي أوردتها المعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية) ؟ وما هي المعالجات التي استحدثها معيار الهيئة للقياس والإثبات والعرض والإفصاح عن تلك العقود في القوائم المالية للمصارف الإسلامية؟ وما مدى تمشي هذه المعالجات مع الأحكام الفقهية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك والتي تتفق مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية؟

8 - ما هي أهم الآثار المالية والاقتصادية للمحاسبة والإفصاح عن الأصول المستأجرة على المحتوى الإعلامي للقوائم المالية للمؤجر والمستأجر طبقا للمناهج والفلسفات التي انتهجتها المعايير المحاسبية ومعيار الهيئة؟

9 - ما هي المعلومات المتعلقة بعقود الإجارة المنتهية بالتمليك من وجهة نظر المؤجر والمستأجر والتي يحتاجها مستخدمو القوائم المالية؟ وما هو الجزء الواجب عرضه من تلك المعلومات في صلب القوائم المالية؟ وما هو ذلك الجزء الواجب الإفصاح عنه في الإيضاحات حول القوائم المالية؟ وما مدى كفاية متطلبات العرض والإفصاح عن تلك المعلومات في القوائم المالية لكل من المؤجر والمستأجر – في إطار تلبية احتياجات مستخدمي تلك القوائم من المعلومات – كما حددتها المعايير المختلفة ؟ وما ينبغي أن يكون عليه العرض والإفصاح من وجهة نظر الباحث؟

إن المشكلة موضوع البحث غزيرة بالتساؤلات التي تطرحها باعتبارها أحد أهم مشكلات التطبيق العملي المعاصرة التي تواجه المصارف الإسلامية ، هذه

التساؤلات كانت موضع اهتمام الباحث بصدد إعداد بحثه ومحاولته الإجابة عنـها في إطار حدود بحثه المتواضع.

□ أهمية البحث :

تنبع أهمية البحث من :

1 – الحاجة إلى التعرف على مدى مشروعية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك التي تبرمها المصارف الإسلامية وخلاصة ما توصل إليه علماء الفقه الإسلامي المعاصرين وكيفية تكييف هذه العقود – في حالة جوازها – فقهيا.

2 – الحاجة إلى ضرورة إرساء وتحديد أسس القياس والإثبات المحاسبي لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية سواء أكان المصرف مؤجرا أم مستأجرا ، والآثار المحاسبية المترتبة على القوائم المالية للمصرف من حيث نتيجة الأعمال والمركز المالي.

3 - الحاجة إلى بيان كيفية ومتطلبات العرض والإفصاح الكافي والدقيق للمعلومات المحاسبية المتعلقة بعقود الإجارة المنتهية بالتمليك لدى كل من المؤجر والمستأجر مع بيان مدى التزام المصارف الإسلامية هذه المتطلبات من خلال حالة تطبيقية على إحدى المصارف الإسلامية في المنطقة العربية.

وخلاصة القول أن أهمية البحث تنبع من أن تطبيق عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية في حاجة ماسة إلى منهج محاسبي إسلامي متكامل للقياس والإثبات والعرض والإفصاح ، يكفل القياس والتواصل بما يتمشى مع طبيعة وشروط هذه العقود من ناحية ، ويوفر بالتالي قدرا مناسبا من المعلومات المالية بالكمية والنوعية المطلوبة وفي التوقيت المناسب من ناحية أخرى.

□ هدف البحث :

إن الهدف العام للبحث هو المساهمة العلمية المتواضعة في إنجاح مسيرة العمل المصرفي الإسلامي ، وذلك عن طريق دراسة وتحليل إحدى صور توظيف

الأموال في المصارف الإسلامية وهي الإجارة المنتهية بالتمليك بصـورها المختلفـة ، وذلك لتحقيق الأهداف الفرعية الآتية؟

(أ) التعرف على مدى مشروعية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك وتكييفها فقهيا في إطار الدراسة والتحليل الموجز لخلاصة الآراء والأحكام الفقهيـة للمجـامع والهيئات الفقهية وآراء بعض الفقهاء المعاصرين.

(ب) استنباط أسس القياس والإثبات المحاسبي للعمليات المرتبطة بعقـود الإجـارة المنتهية بالتمليك التي تجريها المصارف الإسلامية – سواء أكان المصرف مؤجرا أم مستأجرا – أو المشكلات المحاسبية لتلك العقود وبيان سبل معالجتها مـن منظور إسلامي.

(ج) بيان متطلبات العرض والإفصاح عن المعلومـات المتعلقة بعقـود الإجـارة المنتهية بالتمليك ، وتحديد المعلومـات الواجب عرضها في صـلب القـوائم المالية وتلك الواجب الإفصاح عنها في الإيضاحات حول القوائم المالية لكـل من المؤجر والمستأجر ، مع بيان كيفية التطبيق على القوائم الماليـة المنشـورة لإحدى المصارف الإسلامية في المنطقة العربية؟

- **حدود البحث :**

يود الباحث الإشارة إلى ما يلي :

1 – يتطرق البحث بإيجاز شديد – غير مخل – للتكييف الفقهي لعقود الإجـارة المنتهية بالتمليك مع توضيح خلاصة ما توصلت إليه المجامع والهيئات الفقهيـة وآراء بعض الفقهاء المعاصرين بما يخدم أغراض البحث وفي حـدود الحيـز المكاني المخصص لذلك البحث.

2 – إن تحقيق الهدفين الفرعيين للبحث (ب ، جـ) يتطلب ضرورة إجراء دراسة تحليلية وتقويمية مقارنة للمعايير المحاسـبية المحلية والدولية الخاصـة بالمحاسـبة وعن عقود الإجارة طويلة الأجل مع المقارنة بما ورد في معيـار الإجـارة المنتهية بالتمليك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعـة للمؤسسـات الماليـة

(معيـار الهيئة في البحث) مع توضيح المستجدات في مجالات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لتلك العقود . ولا شك أن إجراء مثل هـذه الدراسـة التحليلية والتقويمية يحتاج إلى بحوث ودراسات مستفيضة ، ولذا سوف يتطرق البحث – بإيجاز – إلى نقاط الاتفاق والاختلاف والمستجدات للمعالجـات المحاسبية بما يخدم هدف البحث وأغراضه.

3 - لن يتطرق البحث إلى دراسة وتحديد أسس التنظيم المحاسبي – مـن حيـث أهداف ومقومات النظام المحاسـبي – لعمليات عقـود الإجـارة المنتهيـة بالتمليك في المصارف الإسلامية حيث ان ذلك يحتاج إلى دراسة مستقلة.

- **منهج البحث :**

تم إعداد هذا البحث من خلال الدراسة والتحليل المـوجز لـلآراء الفقهيـة المعاصرة لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك بصورها المختلفة ، وتحليل ودراسة ما نصت عليه المعايير المحاسبية الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية) معيار الهيئة ، وإجـراء دراسة تحليلية مقارنة واستخدام المنطق الاستنباطي في التوصـل إلى أسـس القيـاس والإثبات والعرض والإفصاح للمعلومات المحاسبية المتعلقة بعمليات تلك العقود الـتي تبرمها المصارف الإسلامية ، وعرض كافة ما يتم التوصل إليه من نتائج على رأي الفقه الإسلامي والضوابط الشرعية حتى تأتي المعالجات متفقة وغير متعارضة مـع مبـادئ وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء والفكر المحاسبي الإسلامي ، هذا مع بيـان كيفيـة التطبيق على القوائم المالية المنشورة لإحدى المصارف الإسلامية في المنطقة العربية وما ينبغي أن يكون عليه التطبيق من وجهة نظر الباحث.

- **خطة البحث :**

في إطار طبيعة وأهمية المشكلة موضوع البحث وحدود البحث ومنهجـه ، ومن أجل تحقيق أهدافه المنشودة ، فقد تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث وهي :

المبحث الأول : التكييف الفقهي لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك.

المبحث الثاني : القياس والإثبات المحاسبي لعمليات عقود الإجارة المنتهية بالتمليك.

المبحث الثالث : العرض والإفصاح لمعلومات الإجارة المنتهية بالتمليـك في القـوائم المالية.

ويختتم الباحث بمشيئة الله تعالى البحث بعرض ملخص يتضمن أهم النتـائج والتوصيات العامة للبحث وقائمة بأهم المراجع التي تساعد في الحصول على مزيـد من المعرفة ، والله المستعان.

التكييف الفقهي لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك

أصدر مجلس هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية قراره رقم (198) بتاريخ 1420/11/6هـ بعد دراسته لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، ورأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعا لما يأتي :

أولا : أنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه. فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري ، وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على البيع لأنه ملك المشتري ، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر . والبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه ، فتلفه عليه عينا ومنفعة ، إلا أن يحصل من المستأجر تعد أو تفريط.

ثانيا : أن الأجرة تقدر سنويا أو شهريا بمقدار مقسط يستوفي به قيمة المعقود عليه، ويعده البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه .. مثال ذلك ، إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال، وأجرتها شهريا ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين ، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة ، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلا سحبت منه العين باعتبار أنها مؤجرة ولا يرد عليه ما أخذ منه بناء على أنه استوفي المنفعة . ولا يخفي ما في هذا من الظلم والإلجاء إلى الاستدانة لإيفاء القسط الأخير.

ثالثا : إن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبحت ذمم كثير منهم مشغولة منهكة ، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين لضياع حقوقهم في ذمم الفقراء.

ويرى ا لمس أن يسلك المتعاقدان طريقا صحيحا وهو أن يبيع الشيء ويرهنه على ثمنه ويحتاط لنفسه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ونحو ذلك.

ومما تجدر الإشارة إليه أن ثلاثة من أعضاء هيئة كبار العلماء – بالإضـافة إلى عضو رابع لم يحضر لمرضه – البالغ عددهم عشرون عضوا لهم وجهة نظر مخالفة للقرار المذكور وغير موافقين على تحريم العقد ، ولذا صدر رأي ا لمس بالأكثريـة ولـيس بالإجماع.

ويرى الباحث أن رأي ا لمس صدر مجملا دون التمييز بين الصور المختلفـة لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك ، وكان الأولى إصداره للقرار مـع بيـان تفصـيلي للحالات غير الجائزة شرعا وتلك الجائزة ، واقتراح الصيغ البديلة للحالات التي يحـرم فيها عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ، هذا بالإضافة إلى أن عدم موافقة بعض أعضـاء ا لمس على تحريم العقد يدل دلالة واضحة على أن هناك حالات وصـور للإجـارة المنتهية بالتمليك جائزة شرعا.

وبالإضافة إلى ما سبق ، يرى الباحث أن قرار ا لمس المذكور جـاء متـأثرا بدرجة كبيرة – بل إنه جانبه الصواب بإصداره لرأيـه مجملا – بقرار مجلس مجمـع الفقه الإسلامي / جدة (المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من 1 – 6 جمادى الأولى 1409هـ / 10 -15 ديسمبر 1988م) رقم (6) بشأن الإجارة المنتهيـة بالتمليك الذي قرر فيه الآتي :

أولا : البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية.

- عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الايجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية: مـد مدة الإجارة أو إ اء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها ، أو شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

ثانيا : هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيهـا إلى دورة قادمة ، بعد تقديم نماذج لعقودها وبيان ما يحيط ا من ملابسـات وقيـود بالتعاون مع المصارف الإسلامية لدراستها وإصدار القرار بشأ ا.

ويرى الباحث أن قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي السابق ذكره – فيما قرره في أولا – قد ينصب على صورة الإجارة المنتهية بالتمليك بسداد القسط الأخير ، وأن ا لس قد اقترح البدائل لحل إشكالات هذه الصورة بما يجعلها جائزة شـرعا ، هـذا بالإضافة إلى أن القرار – فيما قرره في ثانيا – يفيد بأن هناك صورا لعقـد الإجـارة المنتهية بالتمليك . قد تكون جائزة دون إدخال تعديلات على شروطها إلا أنه أجـل النظر فيها لدراستها وإصدار القرار بشأ ا .. وهذا خلافا لما قرره مجلس هيئة كبـار العلماء بالمملكة العربية السعودية الذي أصدر قراره بعدم جواز العقـد شـرعا دون التمحيص والدراسة التحليلية والتقويمية لصور هذا العقد.

ولقد قام بعض الفقهاء المعاصرين (القري وآخرون : 1421هـ : 129 – 153) بإصدار مجموعة من "المعايير الشرعية لصيغ التمويل المصرفي اللاربوي" ومنها " معيار الإجارة المصرفية" الذي تضمن الأحكام الفقهية للإجارة المنتهية بالتمليك والذي يستشف من نصوص بنوده جواز الإجارة المنتهية بالتمليك – وهو رأي مخالف تمامـا لرأي مجلس هيئة كبار العلماء السابق الإشارة إليه – ومن هذه النصوص ما يلي:

1 – يمكن للمصرف تمويل عملائه الـراغبين في اسـتئجار الأدوات والآليـات والمعدات الإنتاجية أو المباني بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك حيـث يكـون المصرف هو المؤجر والعميل هو المستأجر وذلك لفترة محدودة تنتهي بتمليك الأصل إلى العميل . وأوضحت المذكرة التفسيرية لهذا البند أن الإجارة مـن العقود المسماة أو ا ازة بالكتاب والسنة والإجماع وقد ألحقهـا الفقهـاء في الأحكام بعقد البيع ، وقد عد جمهور الفقهاء عقد الإجارة عقدا لازما قياسا على عقد البيع وعملا بقوله تعالى : ﴿**يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود**...﴾ (المائدة من الآيـة 1) . وفي الواقع العملي نجد أن المصارف الإسلامية لا ترغب في استرداد أصولها المؤجرة بعد انتهاء عقد الإجارة ، ولذلك تتفق مسـبقا مـع عملائها على أن تبيع لهم تلك الأصول بعد انتهاء مدد الإجارة ، فيكون هناك

وعد بالبيع من قبل المصرف إلى المستأجر بعد انقضاء عقد الإجارة .. وهـو المقصود بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.

وقد يبدو أن هناك وجه شبه بين صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ومـا يسمى بالشراء التأجيري Hire – Purchase في العرف الشائع لدى كثير مـن الدول الأوروبية وهو يقوم على مبدأ البيع بالتقسيط مع رهن المبيع حتى ينتهي المشتري من سداد آخر قسط . والفارق الوحيد أن الأقساط في حالة الشراء التأجيري تمثل ثمن بيع رقبة العين بينما في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك هـي أقساط ثمن منفعة العين ، ولذلك يخضع الجزء المتبقي من رقبة العـين (قيمـة الأصل في ـاية مدة الإجارة) لعقد بيع منفصل في الحالة الأخيرة.

2 – يمكن للمصرف أن يتفق مع عميله على شراء أصل من الأصـول ثم تـأجيره للعميل لمدة محددة يعرض بعدها للبيع له أو لسواه بـثمن السـوق عندئـذ. فعمليات التأجير التي تقوم ـا المصارف الإسلامية تبدأ عادة بطلب من العميل إلى المصرف يطلب فيه شراء الأصل الذي يرغبه مع الوعد باستئجاره لمـدة محددة تنتهي غالبا بالتمليك للعميل . وهذا الترتيب ذا أهمية خاصة بالنسـبة للمصارف لأ ـا بحكم عملها لا تمتلك الأصول مسبقا كما أ ـا لا تحرص على استعاد ـا بعد انتهاء مدة التأجير ولذا غالبا ما يتضمن عقد الإجارة مع العميل وعدا بالبيع له بعد انتهاء مدة الإجارة. وينبغي ألا يكون هذا الوعد ملزمـا للطرفين.

3 – لا يجوز إذا اشترى المصرف الأصل المؤجر من العميل المستأجر أن يتضـمن عقد البيع أو عقد الإجارة إعادة شراء العميل لذلك الأصل بـثمن محـدد . ولكن يجوز للمصرف تسمية الثمن الذي يلتزم بالبيع به للمسـتأجر دون أن يكون على الأخير الالتزام به في عقد الإجارة . ويؤكد ذلك أن اتفاقية بيـع الأصل إلى العميل بعد انتهاء عقد الإجارة يجب ألا تتضمن ثمنا محددا للبيـع لأن ذلك من قبيل بيع الكالئ بالكالئ – أي الدين بالدين – نظرا إلى أن كلا من البدلين يكون دينا في ذمة الطرف الآخر في لحظة التعاقد . وقد ـى النبي - صلى الله عليه وسلم - عن بيع الكالئ بالكالئ . ومن أهم صـوره بيـع

الدين بالدين . " وإن كان لا بد من النص على بيع الأصل للعميل بعد انتهاء عقد الإجـارة ، فلا مانع من تسمية الثمن من قبل المصرف، وذلك يكـون من قبيل الإيجاب في عقد البيع حيث يجوز ذلك ما لم يكتمل القبـول مـن طرف المشتري . وعلى ذلك يمكن التزام المصرف بالإيجاب وتـرك القبـول مقترحا للعميل حسب رغبته واختياره عند لحظة البيع" (القري وآخـرون : 51).

4 - إذا حسبت الأقساط الايجارية في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بحيث يتملك المستأجر الأصل بعد مدة محددة، ثم رغب العميل في الامتلاك قبل ذلك ممـا يقتضي تعديل مدة الإجارة فلا مانع من فسخ عقد الإجارة الأول والـدخول في عقد جديد بأقساط إيجارية مختلفة.

ويرى الباحث أن النصوص السابقة التي وردت في معيار الإجـارة المصـرفية لبعض الفقهاء المعاصرين توضح بجلاء جواز الإجارة المنتهية بالتمليك - ويؤيد هـذا الرأي أيضا أحد الفقهاء المعاصرين (الفنيسان 2001م7 –31) – في بحثه القيم عن الإيجار المنتهى بالتمليك - إذ يرى أن عقد الإيجار المنتهى بالتمليك يدخل في دائـرة العفو والجواز والحِل وتنطبق عليه العديد من القواعـد الفقهية، ويؤيد رأيه بالنقـاط الآتية :

1 - أن الإيجار المنتهى بالتمليك صيغة من صيغ البيوع المنتشرة في الغرب وتعاملت به المصارف الإسلامية في السنوات الأخيرة في بلاد المسلمين لما فيه من مرونة. وقد أدخلت عليه بعض التعديلات مما رأتـه موافقـا لمعاملا ـا المصـرفية الإسلامية.

2 – أن الإيجار المنتهى بالتمليك عقد مركب من عدة عقود هي : البيع، والإيجار، والوعد بالبيع ، ومنه- التقسيط والرهن .. ولا يشبه عقدا من تلك العقـود بعينها دون الآخر، ولكنه أخذ من كل عقد صفة من صفاته. وهـو جـائز لوجود المنفعة المباحة، ولأن الإجارة مع البيع لا تضـاد بينـهما في الوضـع باعتبارهما عقديـن على عِوض قابلين للأجـل ولا تناقض بينهما ، ولـذا

يجوز الجمع بينهما ... وتوافرت في العقد ضوابط الإرادة في العقود الشرعية وهما ضابطان، الأول الرضا بين المتعاقدين - وهو يمثل الإرادة، قال تعالى: ﴿**إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم**﴾ (النساء): من الآية 29) والثاني الوفاء بالشروط لحديث عائشة - رضى الله عنها - في الصحيح (المسلمون عند شروطهم إلا شرطا حرم حلالاً أو أحل حراماً)[1] ولعموم قوله تعالى : ﴿ **يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود**﴾ (المائدة : من الآية 1) فالأصل في العقود والشروط الجواز والصحة (الإباحة أو عدم التحريم) ولا يحرم منها إلا ما دل الشرع على تحريمه وإبطاله نصاً أو قياساً.

3 - الرد على بعض المجامع والهيئات الفقهية التي حرمت الإيجار المنتهى بالتمليك لأمرين :

الأول : أنه عقد اشتمل على عقدين مختلفين على عين واحدة في وقت واحد. والرد على ذلك أن الإيجار المنتهى بالتمليك ليس من بيع العينة (البيعتين في بيعة) المنهي عنه في شىء بل قد نص العلماء المحققون على جواز اجتماع البيع والإجارة في عقد واحد لاتفاقهما في الأحكام ولأنه لا محظور في الجمع بين عقدين - على عين واحدة - كل منهما جائز بمفرده.

الثاني : أن عقد التأجير المنتهى بالتمليك هو في صالح الأغنياء على حساب الفقراء وذوى الدخل المحدود. والرد على ذلك أن هذه ليست علة مؤثرة في الحكم. أليس عامة عقود البيوع والمعاوضات الشرعية المستفيد الأول هو الغنى؟ وما المانع من جواز هذه العقود إذا توافرت فيها الشروط وانتفت منها الموانع؟ ولم يعرف في كتب الفقه فضلا عن الكتاب والسنة أن من شروط العقد أن يتماثل العاقدان في الغنى

[1] - الحافظ أحمد بن حجر العسقلاني ، فتح الباري شرح صحيح البخاري ، تصحيح محب الدين الخطيب ، المطبعة السلفية ومكتبتها ، القاهرة ، بدون تاريخ نشر ، الجزء الرابع ، ص 451.

أو الفقر أو لا يربح الغنى في بيعه على الفقير، وهذا القول مردود على قائله.

4 - أن الإيجار المنتهى بالتمليك - أو التأجير مع الوعد بالبيع - لو كان مخالفـاً لنص صريح من الشـرع ما وقع فيه اختلاف بين العلمـاء كما ظهـر في قرار هيئة كبار العلماء في المملكة العربية السعودية.

تأسيسا على ما سـبق، يتحدد التكييف الفقهي لعقـد الإجـارة المنتهيـة بالتمليك بأنه عقد جديد لم ينشئه المسـلمون ابتداءً بل هو عقد وافد إليهم من بلاد الغرب نتيجـة الانفتـاح الحضـاري والتجـارى، فهو عقـد مركب من عـدة عقود »الإجارة، والبيع، وبيع الآجال (التقسيط)، وبيع المواعدة، والرهن ... وما قد يتضمنه من شرط التأمين« فهو مزيج من هذه العقود مجتمعة ولا يمكن إلحاقه بواحـد منها دون الآخر، ويخرج وفق القواعد الشرعية للنظر إليه جملة حيث الأصل في العقود الجواز والحِل أو يخرج تخريجاً جزئياً على أنه إجارة مع الوعد بالبيع- فعقد الإجـارة المنتهية بالتمليك جائز- ليس فيه ما يخالف نصاً صـريحاً مـن الكتـاب أو السـنة، والمسلمون عند شروطهم إلا شرطاً حرم حلالاً أو أحل حراماً - إذا سلم من شـرط التأمين (وإن كان اشتراطه فيه لا يبطل أصل العقد) وجهالة الثمن نتيجـة مراجعـة الأقساط بالزيادة أو النقص عند التأخر عن السداد.

وإذا كانت المصادر الفقهية السابقة قد تناولت التكييـف الفقهـي لعقـود الإجارة المنتهية بالتمليك بصورة مجملة دون التفصيل لحالات وصور عقد الإجارة، فإن المعيار الذي أصدرته هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسـلامية قد تنـاول أحكام التكييف الفقهي لصور عقد الإجارة.

ويشير الباحث هنا - بإيجاز شديد- إلى هذه الأحكام في إطار معيار الهيئـة (ص 303 ، 309 - 312) على النحو الآتي:

يتحدد التكييف الفقهي لصور عقد الإجارة المنتهية بالتمليك على ضوء مـا وضع فيه من شروط، ويتحدد حكم كل منها كما يلي :

(أ) **الإجارة المنتهية بالتمليك بسداد القسط الأخير :**

تعتبر بيع في صورة عقد إجارة، تكتنفها إشكالات للقول بصحتها، فمن ذلك أن الأقساط التي دفعت هي أجرة للأصل المؤجر، فكيف تحولت إلى ثمن لهذا الأصل في نهاية مدة الإجارة؟ كما يمكن القول بأنه عقد بيع مع اشتراط عدم نقل الملكية إلا بعد سداد جميع الثمن المؤجل، لأنهما نصا في العقد على الإجارة ، فالذي يظهر أنه يتعين العدول عن هذه الصيغة المركبة من أمور متعارضة (العليوي 1996م: 499). ويرى الباحث أن عدم مشروعية هذه الصورة قد يكون المبرر وراء عدم تناول معيار الهيئة لها ضمن صور الإجارة المنتهية بالتمليك من ناحية، ومن ناحية أخرى قد يكون المبرر وراء إصدار مجلس هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية لقراره بعدم جواز العقد شرعاً- إلا أنه جانبه الصواب في عدم تناوله للصور الأخرى للعقد كما أشار الباحث من قبل - ، ومن ناحية ثالثة قد يكون المبرر وراء اقتراح مجلس مجمع الفقه الإسلامي للبدائل لعلاج إشكالات هذه الصورة كما أشار الباحث من قبل.

(ب) **الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي :**

هذه الصورة أحسن حالاً من الصورة السابقة إلى حدٍ ما، ففيها شئ من الفصل بين الإجارة والبيع، وإن كان ثمن البيع جاء رمزياً .. وحكم هذه الصورة هو حكم الصورة التالية – لعدم وجود فرق مؤثر بينهما- ، حيث أنه لا يوجد في البيع على أساس المساومة أي تقييد لمقدار الثمن، فقد يتكافأ مع الثمن أو لا يتكافأ ويكفي حصول التراضي عليه . فهذه الصورة يظهر جوازها لأنها إجارة تلاها بيع بثمن ولو رمزي.

(جـ) **الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن حقيقي (سعر السوق):**

وتعتبر هذه الصورة في بدايتها عقد إجارة تترتب عليه كل أحكام هذا العقد وآثاره المقررة شرعا، وأنه بعد انتهاء عقد الإجارة يبدأ عقد البيع بثمن غير رمزي (حقيقي وهو سعر الأصل في السوق في تاريخ عقد البيع) يدفعه المستأجر

(المشـتري) – إذا رغب في ذلك – بعد انتهـاء مـدة الإجارة، وبـذلك يصـبح الأصل مبيعاً ومملوكـاً له منفعة وذاتاً . وهذه الصورة جائـزة شـرعاً لأ ا إجـارة تلاهـا بيع بثمن حقيقي.

(د) **الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة :**

وتعتبر هذه الصورة عقد إجارة مع وعد بإبرام عقد هبة معلق علـى سـداد أقساط الإجارة .. فيكون عقد الهبة معلقاً على شـرط، واختلف فيه الفقهاء علـى رأيـين : **الأول** عـدم صـحة تعليقهـا علـى الشـرط (وهـو رأى الحنفيـة، والشـافعية،والحنابلة،والزيدية، والإمامية) **والثا**ني جواز تعليقها على الشرط (وهـو قول الحارثى من فقهاء الحنابلة (معيار الهيئة : 309 – 310 . نقلا عن: الرحيباني ، مطالب أولى النهى: 77/2)، وقول في مذهب الحنفية أجاز تعليقها علـى الشـرط الملائم أو المتعارف)، وهو رأى المالكية (معيار الهيئة : 310. نقلا عن : الخطـاب : الالتزامات 180/1 ، 211 ، أطفيش ، شرح النيل 10/6، حسن الشاذلي، نظرية الشرط في الفقه الإسلامي) وبالإضافة إلى اسـتخدام تعليق الهبة على الشـرط وهـو أقوى لأنه عقد ، فإنه يجوز أن يعد "المؤجر" المستأجر بأن يهبه الأصل في اية المـدة التي حددت لعقد الإجارة بعد سـداد جميع الأقسـاط الايجارية المتفق عليها خـلال هذه المدة، ويكون الوعـد في هذه الحالة ملزماً برأي المالكية، ولابـد حينئذ من إبرام عقد هبة.

ويرى أحد الفقهاء المعاصرين (عبد الستار أبو غدة : 1996م) - ويؤيده الباحث - أن التمليك في اية مدة الإجارة بالهبة أو بثمن رمزي يقوم علـى أسـاس استيفاء المالك أجرة أكبر من أجرة المثل، بحيث يحصل من أقساط الإجارة في الحالتين على مقابل التمليك، ولذا يعد المستأجر بالبيع في اية مدة الإجارة بالهبـة أو بـثمن رمزى. فإذا لم يتم التمليك رغم وفاء المستأجر بالتزاماته، وعـدم تسـببه في فـوات موجودات الإجارة، فإنه يعاد النظر في الأجرة بالرجوع إلى أجرة المثـل ورد الفـرق للمستأجر مراعاة للعدالة.

وخلاصة القول - كما يستشف الباحث - أن أقساط الإجارة قد روعي بصدد تحديدها مقابل منفعة الأصل المؤجر - وهو يعادل أجر المثل- بالإضافة إلى مقابل قيمة الأصل المقدرة في نهاية مدة الإجارة- قيمة النفاية المقدرة كما في العرف المحاسبي-، ولذا يرى الباحث جواز الإجارة المنتهية بالتمليك سواء عن طريق الهبة أو عن طريق البيع بثمن رمزي حسب ما اتفقا عليه المؤجر والمستأجر بموجب وعد من المؤجر للمستأجر بالهبة أو بالبيع بثمن رمزي في عقد الإجارة ، على أن يتم إبرام عقد آخر بالهبة أو بالبيع بثمن رمزي في نهاية مدة الإجارة ، كما يري الباحث جواز تعليق الهبة على شرط سداد أقساط الإجارة حيث أن هذا الشرط لضمان حقوق المؤجر ولا ضرر فيه للمستأجر، على أن يرد الفرق بين الأقساط وأجرة المثل في حالة وفاء المستأجر بالتزاماته وعدم حدوث التمليك - بسبب يرجع إلى المؤجر- في نهاية مدة الإجارة مراعاة للعدالة وعدم إلحاق الضرر بالمستأجر.

(هـ) **الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع ببقية الأقساط :**

وهذه الصورة في بدايتها عقد إجارة تترتب عليه كل أحكام وآثار عقد الإجارة المقررة شرعاً، ويظل كذلك إلى أن يحدث البيع فتنتقل الملكية إلى المستأجر ويسقط عقد الإجارة بالنسبة لبقية المدة لدخول كل من المنفعة والعين في ملك المستأجر. وهذا التمليك بالبيع ببقية الأقساط لا بد له من عقد بيع في حينه أيضا.

(و) **الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي :**

تشتمل هذه الصورة على عقد إجارة مع وعد من المؤجر بالبيع التدريجي للأصل إلى المستأجر تبعاً للأقساط المدفوعة إلى الثمن الإجمالي بحيث تنتقل ملكية الأصل بالكامل مع انتهاء مدة عقد الإجارة .. مع إبرام عقد بيع لكل جزء من الأصل في حينه . فإذا فُسخ عقد الإجارة لأي سبب كان قبل انتهاء مدته (أي قبل استكمال تملك المستأجر للأصل بالكامل) ، فإن ملكية الأصل تكون شائعة بين المالك الأصلي والمستأجر الذي آلت إليه ملكية جزء أو أجزاء من الأصل. وفي ذلك عدالة لعدم فوات ما سعى إليه المستأجر من التملك بالأجرة الزائدة عن أجرة المثل .

ويرى الباحث أن العقد بهذه الصورة قد عالج مشكلة رد الفرق بين أقساط الإجارة وأجرة المثل. الكامنة في الصورة (هـ) في حالة عدم تمليك الأصل للمستأجر- حيث يتم تمليك المستأجر لجزء أو أجزاء من الأصل بنسبة الأقساط المدفوعة إلى الثمن الإجمالي (جملة الأقساط خلال مدة عقد الإجارة).. كما يرى الباحث أن هذه الصورة جائزة شرعاً حيث أنها تحقق العدالة بين المؤجر والمستأجر وتضمن حقوق كل منهما تجاه الآخر.

(ز) البيع ثم الاستئجار المنتهى بالتمليك :

وطبقاً لهذه الصورة يقوم طرف ببيع أصول مملوكة له (البائع/ المستأجر) seller/lessee إلى طرف آخر (المشترى/المؤجر) Buyer/Lessor ثم يقوم الطرف البائع باستئجار الأصول مباشرة من الطرف المشترى إجارة تنتهى بتمليك الأصول للطرف (البائع/المستأجر). وهى من الصور السائغة حيث تشتمل على عقدين منفصلين وهما؛ عقد البيع وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك. ولابد من عدم الربط بينهما تجنباً لاشتراط عقد في عقد .. ولا مانع من إصدار وعد من طرف واحد بالإيجار أو الاستئجار. وهذه الصورة جائزة شرعاً لاشتمالها على عقدين مستقلين.

تأسيساً على ماسبق، يخلص الباحث - في ضوء دراسته الموجزة للتكييف الفقهي لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك - إلى النتائج المحددة الآتية:

1 - أن قرار مجلس هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية - الصادر بالأكثرية دون الإجماع - والمتضمن أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك غير جائز شرعاً قد جانبه الصواب للعديد من المبررات.

2 - أن قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي/ جدة قد حالفه الصواب إذ اقترح البدائل لحل إشكالات الصورة الأولى من صور عقود الإجارة المنتهية بالتمليك (الصورة أ) مما يجعلها جائزة شرعاً، وأفاد القرار أن هناك صوراً لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك أجل النظر فيها بعد الدراسة والتمحيص.

3 - أن العديد من الفقهاء المعاصرين يرون جواز عقد الإجارة المنتهية بالتمليك - للعديد من المبررات تناولها الباحث بصدد دراسته للآراء الفقهية لهؤلاء الفقهاء

- وتكييفه أنه في بدايته عقد إجارة - تترتب عليه كل أحكام وآثـار هـذا العقد المقررة شرعاً - مع وعد من المالك المؤجر بتمليك الأصل للمسـتأجر سواء تم التمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي، أو ببقية الأقساط (في حالة رغبة المستأجر أثناء مدة عقد الإجارة) أو البيع التـدريجي أو عـن طريق الهبة ... ولا مانع من ذكر الوعد بالتمليك في عقد الإجارة من طرف واحد (المؤجر) تجنباً لاشتراط عقد في عقد، على أن يتم إبرام عقـد تمليـك مستقل عن عقد الإجارة في ـاية مدة الإجارة أو في أثنائها حسب الأحوال.

4 - أن البيع ثم الاستئجار المنتهى بالتمليك من الصور الجائزة شرعاً بشرط عـدم الربط بين عقد البيع وعقد الإجارة، ولا مانع من إصدار وعد مـن طـرف واحد بالإيجار أو الاستئجار.وبعد دراسة التكييف الفقهي لعقـود الإجـارة المنتهية بالتمليك ، وفي إطار خطة وأهداف البحث ولأغراض المحاسبة عـن هذه العقود والعمليات والمشكلات المحاسبية المرتبطة ـا، يتطرق البحث - في المبحث التالي - للقياس والإثبات المحاسبي لتلك العقـود لبيـان المعالجـات المحاسبية لهذه المشكلات من منظور إسلامي، وذلك بغرض استنباط أسـس القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليـك الـتي تجريهـا المصارف الإسلامية، سواء كان المصرف مؤجراً أم مستأجراً.

القيــاس والإثبات المحاسبي لعمليات عقود الإجارة المنتهية بالتمليك

في إطار خطة البحث وأهدافه ، يتناول الباحث في هذا المبحث مشـكلات القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليـك (الإجـارة التمويليـة)* Finance Lease في ظل المعايير المحاسبية كما أطلقت عليها) التي تجريهـا المصـارف الإسلامية، مسترشداً في ذلك بما خطه الفقهاء في فقه الإجارة، وبما تناوله المفكـرون المعاصرون في هذا الشأن، وكذا ما تناولته المعايير المحاسبية (الأمريكيـة والبريطانيـة والدولية والسعودية ومعيار الهيئة) .. وذلك على النحو الآتي:

(1/2) قياس قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتمليك:

تقاس قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة المنتهيـة بالتمليـك (الإجـارة التمويلية) لدى المستأجر في ظل المعايير المحاسبية (الأمريكية والدوليـة والسـعودية)[1] بالقيمة الحالية للحد الأدنى لـدفعات الإجـارة Present Value of Minimum Lease Payments (بعد استبعاد تكلفة تنفيذ العقد Executory Cost المتضـمنة مصـروفات الصيانة والتأمين) أو القيمة السوقية العادلة Fair Value للأصل المستأجر leased asset في تاريخ نشأة الإجارة Inception of the Lease أيهما أقل . بينما يقضـى المعيـار البريطاني (SSAP No.12:1996) بقياس هذه القيمة بمقدار القيمة الحالية للحـد الأدنى لدفعات الإجارة. ويجب على المستأجر إثبات الأصل المستأجر والالتزامات المترتبة على عقد الإجارة، وبالتالي ضرورة إظهار الأصل المستأجر في قائمة المركز المالي للمستأجر

---

* - الإجارة المنتهية بالتمليك والإجارة التمويلية مرادفان (اسمان لمسمى واحد) فاستخدام إحداهما يغني عن الآخـر أو يحل محله.

1 - يرجع في ذلك بالتفصيل إلى :

أ – FASB statement No.13, Accounting for Leases, Stamford, Conn.: FASB, as amended and Interpreted through May 1980.

ب - International Accounting Standard IAS No. 17 (Revised 1997), Leases, London: International Accounting Standard Committee, 1997.

ج – الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ، مشروع معيار المحاسبة عن عقود الإجارة ، لجنة معايير المحاسـبة، الرياض ، مايو 2000م.

كأصل والتزامات بسداد دفعات الإجارة المستقبلية. وبناءً عليه يجـرى المسـتأجر في دفاتره في تاريخ نشأة الإجارة القيد الأتي :

× من حـ/ الأصول المستأجرة

× إلى حـ/ التزامات عن عقود إجارة تمويلية – عقد رقم ...

أما المؤجر فإنه يجب عليه – طبقاً للمعيارين الأمريكي والسعودي – إقفـال حساب الأصل المؤجر واستبعاده وإحلاله بأصل آخر يعبر عن قيمة الاستثمار الإجمالي Gross Investment في عقد الإجارة (حـ/ مدينو عقود الإجارة Lease Receivable) . وتتحدد قيمة الاستثمار الإجمالي بمقدار مجموع الحد الأدنى لدفعات الإجارة مضـافا إليه القيمـة المتبقاة غير المضـمونة Unguaranteed Residual Value والـتي تتحقـق للمؤجر في ـاية فترة الإجارة . هذا مع الاعتراف بالفرق بين قيمة الاستثمار الإجمالي والقيمة السوقية العادلة للأصل المؤجر في تاريخ نشأة الإجارة كعوائد غـير مكتسـبة (إيرادات فوائد غير مكتسبة Unearned interest revenue في المعيار الأمريكي).

أما المعيار البريطاني فقد نص على أنه يجب على المؤجر إثبات المبالغ المستحقة عن عقود الإجارة التمويلية كمدينين بمقدار صافي الاسـتثمار Net Investment في عقد الإجارة بعد أخذ أية مبالغ مشكوك في تحصيلها في الاعتبار، بينما نـص المعيـار الدولي على أنه يجب الاعتراف بالأصول المؤجرة في الميزانية لدى المؤجر كمبالغ قابلة للتحصيل بمبلغ يساوى صافي الاستثمار في عقد الإجارة التمويلية.

وفي ضوء ما يقضى به المعياران الأمريكي والسعودي - حيث جـاء المعيـار السعودي متأثراً بدرجة كبيرة بالمعيار الأمريكي رغم اختلاف بيئة التطبيق من وجهـة نظر الباحث - يجب على المؤجر في تاريخ نشأة الإجارة إجراء القيد الآتي :

× من حـ/ مدينى عقود الإجارة – إجارة تمويلية رقم ..

إلى مذكورين

× حـ/ استثمارات في أصول إجارة منتهية بالتمليك – عقد إجارة تمويلية رقم..

× حـ / العوائد غير المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية – عقد إجارة رقم..

وهكذا اتفقت المعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية) مع وجهة النظر التي تقضى بإثبات الأصل لدى المستأجر والالتزام المترتب عليه بالقيمـة الحالية لدفعات الإجارة المستقبلية والتي تعكس القيمة السوقية للأصل في تاريخ العقد ، على ألا تزيد هذه القيمة عن القيمة السوقية العادلة للأصل في ذلك التاريخ حيـث لا يجوز إثبات أي أصل بقيمة تزيد عن قيمته العادلة في تاريخ الحصول عليه. أما بالنسبة للمؤجر ، فإنه يجب عليه الاعتراف ببيع الأصل محل العقد واستبعاده من بين أصوله في قائمة المركز المالي على أن يحل محله حساب آخر يعبر عن حقوقه المتعلقة بالأصل (حـ / مدينو عقود الإجارة).

أما معيار الهيئة فقد انتهج منهجاً مختلفاً تماما بصدد قياس وإثبات قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتمليك. واستحدث المعيار المذكور – من وجهة نظر الباحث- معالجة محاسبية تتمشى مع الأحكام الفقهية للإجـارة المنتهيـة بالتمليـك بمختلف صورها من ناحية، وتتمشى مع بيان المفاهيم والتمسك بـالتقويم بالتكلفـة الدفترية (الأصلية أو التاريخية) للأصل في تاريخ الاقتناء باعتبارها تعـبر عـن قيمتـه الاستبدالية الجارية في ذلك التاريخ.

ويستند المنهج الذي انتهجه معيار الهيئة – من وجهة نظر الباحـث – إلى أن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك أياً كانت صور ا تبدأ بعقد إجارة يسرى بأحكامـه الفقهية خلال فترة الإجارة ، رغم أ ا جميعها يستهدف منها تمـلك المسـتأجر – إذا رغب في اية فترة الإجارة – للأصل المؤجر ... ويترتب علي سلوك المعيار لهـذا المنهج – كما يرى الباحث –عدم الاعتراف بانتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر في تاريخ نشأة الإجارة – فهو يشـبه البيع مع الاحتفاظ بحق الملكية كما هو الحال في البيع بالتقسيط .

وبناءً عليه ، يتحدد المنهج الذي استند إليه معيار الهيئة في قياس وإثبات قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتمليك لدي المؤجر وعدم إثبا ـا في دفـاتر المستأجر في تاريخ نشأة الإجارة - أياً كانت صورة الإجارة المنتهية بالتمليك - ويتم قياس القيمة بنفس أسلوب قياس قيمة هذه الأصول في حالة الإجارة التشـغيلية، أي

بقيمتها الدفترية أو التاريخية في تاريخ الاقتناء مع إثبا ا في دفاتر المـؤجر في حسـاب مستقل باسم (حـ / أصول إجارة منتهية بالتمليك).

وبناءً على ما سبق وفي ظل المنهج الذي سلكه معيار الهيئة ، يقترح الباحـث أن يجرى المؤجر في تاريخ نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك القيد الآتي :

× من حـ / استثمارات في أصول إجارة منتهية بالتمليك – عقد إجارة تمويلية رقم .

× إلى حـ / شيكات وتحويلات الدفع

أو إلى حـ / الحسابات الجارية "جارى المورد"

(إثبات شراء الأصول وسداد قيمتها للمورد بشيك أو بالإضافة إلى حسابه الجاري).

ويرى الباحث أن الفارق الجوهري بين المنهج الذي سلكته المعايير المحاسـبية (الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية) وذلك المنهج الذي انتهجه معيـار الهيئـة يتمثل في اعتراف الأولى بانتقال حق ملكية الأصول - رغم أ ا تحت مسمى حـ ـ / الأصول المستأجرة – إلى المستأجر في تاريخ نشأة الإجارة ، بينما لا يعتـرف معيـار الهيئة بانتقال الملكية في ذلك التاريخ، وقد يرجع ذلك إلى اختلاف بيئة التطبيق- إلا أن المعيار السعودي تأثر بدرجة كبيرة بالمعيار الأمريكي رغم اختلاف بيئة التطبيق كمـا أشار الباحث من قبل-، وكذا اختلاف الأساس النظري الذي استندت إليه المعـايير المحاسبية ومعيار الهيئة بشأن المحاسبة عن عقود الإجارة حول ما إذا كانت الإجارة مجرد استئجار للأصل، أم أ ا اقتناء المستأجر للأصل عن طريق التمويل من الغير (المـؤجر) حيث تختلف طريقة المحاسبة في ظل كل منهما.

ولاشك أن اختلاف طريقة المحاسبة عن عقود الإجارة يترتب عليه ضـرورة رسملة هذه العقود Capitalization of Leases في دفاتر المسـتأجر من عدمه – ففـي حالة اعتبار عقد الإجارة مجرد استئجار لخدمات الأصل فإن الأمر يقتضي عدم رسملة العقد واعتبار ما يدفعه المسـتأجر دورياً بمثابة مصروف يحمل على الفترة التي يتعلـق ا، وذلك على اعتبار أن الأصل لم تنقل ملكيته للمستأجر ، بجانب توقـف تنفيـذ العقد على شرط التزام كل من الطرفين بأداء ما هو مطلوب منه مستقبلا- أما في حالة

اعتبار عقد الإجارة اقتناء المستأجر للأصل عن طريق التمويل من الغير، مما يترتب عليه قيام المؤجر - طبقاً للعقد - بتحويل جميع حقوق ومخاطر ومنافع ملكية الأصـل إلى المستأجر، وبالتالي اعتبار المؤجر إما ممولاً للمستأجر أو بائعاً للأصل المؤجر للمستأجر مع تمويله لعملية الشراء، مما يترتب عليه ضرورة رسملة عقد الإجارة في دفاتر المستأجر مقابل ما ينشأ عليه من التزامات عن عقود الإجارة التمويلية. وهكذا تتم رسملة عقود الإجـارة طويلـة الأجـل والمؤكـدة أو غير القابـلة للإلغـاء Non-Cancellable Leases أو التي يتوقف على عدم تنفيذها غرامات جوهرية، وكذا عقـود الإجـارة المماثلة لعقود الشراء بالتقسيط - من وجهة نظر المستأجر- وذلك على اعتبـار أنـه يجب إثبات المعاملات الاقتصادية تبعاً لجوهرها الاقتصادي، فالجوهر فوق الشكل طبقا للمعيار البريطاني كأول معيار محاسبي يطبق هذا المفهوم.

تأسيساً على ما سبق، يرى الباحث أن المنهج الذي انتهجه معيار الهيئة يعتـبر أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك مجرد استئجار لخدمات الأصـل (الحالـة الأولى) - حيث يبدأ العقد في تاريخ نشأته كعقد إجارة تسرى عليه الأحكام الفقهيـة المتعلقـة بعقد الإجارة وإن كان الباحث يرى أنه كان يمكن المحافظة على حقوق المؤجر عـن طريق أخذ الضمانات الكافية أو عن طريق رهن الأصل المؤجر رهنا تأمينيا لا حيازيـاً حتى يمكن للمستأجر الانتفاع به مع ضمان سداده لأقساط الإجارة -حيث تكـون عادة أكبر من أقساط الإجارة التشـغيلية أو أجرة المثل- التي تتحـدد بمـا يضـمن للمؤجر اسـترداد تكلفة الأصل المؤجر والحصول على معدل عائد مناسـب خـلال العمـر الاقتصـادي Economic Life للأصل والذي قد يمتـ ـد ليغطـى العمـر الافتراضي للأصل.

أما بالنسبة للمعايير المحاسـبية (الأمريكية والبريطانية والدولية والسـعودية) فمن الواضح أ ا قد سلكت منهج رسملة عقود الإجارة في دفاتر المسـتأجر (الحالـة الأخيرة) على اعتبار أن العقد لا ينطوي على مجرد استئجار لخدمات الأصل ولكنـه يعتبر بمثابة اقتناء المستأجر لهذا الأصل ، ويعتبر المؤجر إما ممولاً للمسـتأجر أو بائعـاً للأصل المؤجر للمستأجر مع تمويله لعملية الشراء، وهذه الحقيقة هي جـوهر عقـد

الإجارة المنتهية بالتمليك، حيث يسـتهدف منه تملك المستأجر للأصل في اية مـدة الإجارة كما يرى الفقهاء.

ولكن كيف يتم قياس قيمة الأصل محل الإجارة المنتهية بالتمليك ؟ وكيف يتم إثبات العقد في دفاتر كل من المستأجر والمؤجر؟. اتفقت المعايير المحاسبية – كما اتضح من قبل – حول قياس قيمة الأصل محل الإجارة المنتهية بالتمليك بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية أو القيمة السوقية العادلة للأصل في تـاريخ نشـأة الإجارة أيهما أقل (ماعدا المعيار البريطاني إذ نص على قياسها بالقيمة الحالية للحـد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية) . وتتحدد القيمة الحاليـة للحـد الأدنى لـدفعات الإجارة (أو القيمة السوقية للأصل ويرمز لها بالرمز س) بالعلاقة الآتية :

$$\text{س} = \text{ل} \times \left(\bar{\text{د}}_{\overline{\text{ن} - 1|}} + 1 \right) \qquad (1)$$

حيث أن :

ل : دفعة الإجارة الدورية (بدون تكلفة تنفيذ العقد والتي تشـمل مصـروفات الصيانة والتأمين) الفورية التي تستحق الدفع أول كل فترة محاسبية.

$\left(\text{د}_{\overline{\text{ن} - 1|}} + 1 \right)$ معامل القيمة الحالية لدفعة فورية قدرها جنيه واحد لمدة (ن) من الدفعات بمعدل خصم (ع) ويمكن الحصول عليها مباشرة من جداول الفائدة المركبة أو باستخدام الحاسب الآلي أو الآلة الحاسبة حيث

$$\left(\text{د}_{\overline{\text{ن} - 1|}} + 1 \right) = \left(\frac{1 - \text{ح}^{-\text{ن}}}{\text{ع}} + 1 \right) = \left(\frac{1 - (1 + \text{ع})^{-(\text{ن}-1)}}{\text{ع}} + 1 \right)$$

مثال (1) :

لإيضاح كيفية تطبيق العلاقة السابقة، بفرض أنه في 2000/1/1م استأجرت إحدى الشركات آلات من إحدى المصارف الإسلامية بعقد إجارة ينتهي بالتمليـك حيث كانت القيمة السوقية العادلة لهذه الآلات في ذلك التاريخ 3000000 جنيـه

وعمرها الافتراضي المتوقع ست سنوات وليست لها قيمة نفاية في نهاية عمرها الافتراضي . وكانت شروط العقد كما يلي :

1 - فترة الإجارة ست سنوات ، ودفعة الإجارة السنوية 655000 جنيه (متضمنة 3500 جنيه مقابل تكاليف الصيانة والتأمين - يعهد بها المؤجر إلى شركات متخصصة ويتحمل عبئها المستأجر) تستحق أول كل عام اعتبارا من 2000/1/1م وتؤول الآلات للشركة المستأجرة في نهاية فترة الإجارة .

2 - معدل العائد الضمني للمصرف (Implicit interest rate-lessor) 12% والشركة المستأجرة على علم بذلك .

3 - تستخدم الشركة المستأجرة طريقة القسط الثابت لإهلاك جميع أصولها الثابتة وتنتهي سنتها المالية في 12/31من كل عام. وفي ضوء البيانات السابقة وباستخدام العلاقة رقم (1) فإن :

ق.ح للحد الأدنى لدفعات الإجارة = $(655000 - 3500) \times \left(\frac{1 - (1+0.12)^{-5}}{0.12} + 1\right)$

$= 651500 \times 4.6047762$

= 3000000 جنيه

وهى تساوى القيمة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشأة الإجارة. وبالتالي يجب على المستأجر - طبقا للمعايير المحاسبية - إثبات العقد في تاريخ نشأته بإجراء القيد الآتي :

3000000 من حـ/ الآلات المستأجرة 2000/1/1م

3000000 إلى حـ/ التزامات عن عقود إجارة تمويلية . عقد إجارة رقم...

ومما تجدر الإشارة إليه أن معدل الفائدة المستخدم كمعدل خصم لإيجاد القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة قد اختلفت فيه المعايير. فقد نص المعيار الأمريكي على أنه معدل الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر

(Incremental borrowing rate (Lessee)) كأساس، وإذا كان المستأجر علــى علــم بمعدل الفائدة الضمني للمؤجر وكان أقل من معدل الفائدة على الاقتــراض الإضــافي للمستأجر يستخدم المعدل الأول. بينما نص المعيار البريطاني على وجوب اســتخدام معدل الفائدة الضمني للمؤجر، أما المعيار الدولي فقد نص على أنه يجــب اســتخدام معدل الفائدة الضمني للمؤجر كمعدل للخصم إذا كان من الممكن تحديده بطريقــة عملية، وإذا لم يمكن ذلك، فإنه يجب استخدام معدل الفائدة على الاقتراض الإضــافي للمستأجر. وجاء المعيار السعودي متأثراً بدرجة كبيرة بالمعيار الدولي، فقد نص علــى أنه يجب أن يستخدم المستأجر معدل العائد المحتسب عن طريق المؤجر كمعدل للخصم إذا كان على علم به، أو كان يمكن تقديره، وفيما عدا ذلك، فإنه يجب اســ ـتخدام معدل تكلفة التمويل الإضافي للمستأجر من الغير كمعدل للخصم.

ويود الباحث الإشارة هنا إلى أنه سواء استخدم المستأجر معدل العائد الضمني للمؤجر*أو معدل الفائدة على الاقتراض الإضــافي للمستأجر فإن ذلك جائز شرعاً، إذ يرى بعض الفقهاء (القرى وآخرون : 144) أن معدل الفائدة نفسه كرقم حسابي لا يحكم عليه بالحِل أو الحُرمة، ويرى آخر (المصري 1406هـ ـ : 63 – 67) أن جداول الفائدة المركبة أداة حسابية، والحِل والحرمة يرتبط با ال الذي تستخدم فيــه، فإذا استخدمت في تحديد ثمن الزمن منفردا كما في حالة القروض فإن ذلك غير جائز شرعاً، وأما إذا استخدمت لحساب القيمة الحالية – كما في حالة بحثنا– فإن ذلك لا يخرج (من وجهة نظر الباحث) عن كــو ا أداة حســابية توصلنا إلى أمــر جــائز شرعا .. ورغم أن الفتاوى المعاصرة لا تتحرج من تسميتها فائدة، ولا تعترض علــى التسمية أو طريقة الحساب- وإنما على فصل الفائدة عن الثمن النقدي في حالة البيــع بالتقسيط . فقد اقترح أحد المفكرين المعاصــرين (عمــر 1998م 146 – 148 بتصرف) دفعاً للبس أنه يمكن أن تسمى معدل الأرباح بدلا من معدل الفائدة وتعــد جداول رياضية لذلك، ولا يتوقف الاقتراح عند حد التسمية فقط، وإنما يمتــد إلى أن

* - يعرف بأنه ذلك المعدل الذي استخدم لخصم الحد الأدنى لدفعات الإجارة والقيمة غير المضمونة للخردة – من وجهــة نظر المؤجر – يؤدي إلى أن تصبح القيمة الحالية الإجمالية مساوية للقيمة السوقية العادلة للأصل المؤجر ، أي أنه المعدل الذي يجعل الفرق بين القيمتين صفرا (ويطلق عليه الباحث معدل العائد الداخلي أو الحقيقي لعقد الإجارة التمويلية).

يحدد معدل الأرباح لمواجهة الأجل طبقاً لمعدل العائد على ودائع وحسابات الاستثمار بالمصارف الإسلامية ، مع تعديل نسبة العائد طبقاً لمعدل دوران رأس المال العامل لدى المؤجر، وبالتالي ترتبط عوائد الإجارة (من وجهة نظر المؤجر) بالأرباح الـتي تمثـل العائد الشرعي لرأس المال المستثمر في المصارف الإسلامية وليس بالفائدة الـتي يـتم تحديدها في الغالب بناءً على عـدة عوامل أخـرى لا تتصل بحقيقة العائـد علـى رأس المال مثل السياسة النقدية والائتمانية والمالية في الدولة. وفي ضوء هذا الاقتراح إذا كان معدل العائد على حسابات الاستثمار 12% سنوياً ومعدل دوران رأس المـال العامل 3 مرات سنوياً ، فإن معدل الأرباح الذي يستخدم في إيجاد القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة يتحدد كالآتي = 12% ÷ 3 = 4%.

ويرى الباحث أنه رغم وجاهة الاقتراح السابق إلا أنه قد جانبه الصواب من خلال تعديله لمعدل الأرباح بقسمته على معدل دوران رأس المال العامـل حيث أنـه من المعروف رياضيا أن يكون هناك تجانس بين معدل الفائدة وطول الفترة الزمنية (مدة الدفعة) ، فكيف يستخدم معدل الأرباح لكل دورة (معدل ثلث سـنوي) في إيجـاد القيمة الحالية لدفعة سنوية ؟ أو إيجاد القسط السنوي للدفعـة ؟. وبنـاءً عليـه،يرى الباحث استخدام معدل العائد على حسابات الاستثمار بالمصارف الإسلامية- وهـو عادة معدل سنوي وفي الغالب ما يكون متدنياً لاحتفاظ المصارف الإسلامية بنسـبة سيولة عالية عن نظير ا في المصارف التقليدية- كأداة إرشادية، ومن ناحية أخرى، إذا كان هذا المعدل هو ما تمنحه المصارف الإسلامية لأصحاب حسابات الاستثمار كعائد سنوي على حسابا م، فأين مقابل مجهودات المصرف من الأرباح؟ فـإذا قيـل: إن المصرف يوزع العوائد بعد استبعاد نصيبه منها مقابل مجهوداته كمضارب، فإنه علـى الأقل يجب استخدام معدل العائد السنوي على حسابات الاستثمار كما هـو - دون تعديله بمعدل دوران رأس المال العامل - كمعدل للخصم لإيجاد القيمة الحالية للحـد الأدنى لدفعات الإجارة على اعتبار أنه يمثل معدل العائد الضمني للمصـرف بصـفته مؤجراً.

هذا ولا تقتصر مشكلة رسملة عقود الإجارة لدى المستأجر فقط على عمليـة قياس قيمة الأصل المستأجر والالتزامات المترتبة عليه في تاريخ نشأة الإجارة وإثبـات

ذلك في دفاتره، ولكن تمتد آثارها على قائمتي الدخل والمركز المـالي في كـل فتـرة محاسبية تشـملها فترة الإجارة- إذ يترتب على إثبات الأصل في دفـاتر المسـتأجر ضرورة إهلاك هذا الأصل، وهل يتم الإهلاك على فترة الإجارة ؟ أم العمر الاقتصادي للأصل ؟ وما هي سياسة الإهلاك الواجب اتباعها ؟ كما أن رسملـة الأصـل لـدى المستأجر والاعتراف بما يتعلق به من التزام،يتطلب ضرورة إثبات تكلفة التمويل الخاصة بكل فترة مالية ومقدار التخفيض في الالتزام نفسه، وبيان كيفية تجزئة دفعات الإجارة الدورية إلى شقيها ، ومعدل الفائدة (أو العائد من وجهة نظر المؤجر) المسـتخدم في ذلك؟ وكذا كيفية العرض والإفصاح عن المعلومات المتعلقة بعقود الإجارة في القوائم المالية لدى كل من المؤجر والمستأجر. وهذا ما يتطرق إليه البحث في النقاط التالية.

(2/2) إهلاك الأصول محل الإجارة المنتهية بالتمليك Depreciation

انعكست الفلسفة التي تستند إليها المعايير المحاسبية بصدد إثبات قيمة الأصـل محل الإجارة في دفاتر المؤجر (معيار الهيئة) أم في دفاتر المسـتأجر (المعـايير المحاسـبية الأخرى) على المعالجة المحاسبية لإهلاك الأصل؛ هل يتم احتساب الإهلاك في دفـاتر المؤجر أم المستأجر. كما اختلفت المعايير المحاسبية اختلافا واضحاً حول الفترة التي يتم خلالها إهلاك الأصل، هل هي فترة الإجارة ؟ أم العمر الاقتصادي للأصل؟.

إذ نص المعيار الأمريكي على أنه يجب على المستأجر إهلاك الأصل المستأجر – كأصل طويل الأجل بطبيعته – على فترة تساوى العمر الافتراضي للأصـل – إذا تضمن عقد الإجارة انتقال الملكية للمستأجر في نهاية فترة الإجارة أو تضمن العقد حق اختياري للمستأجر لشـراء الأصـل بسـعر مجـز Bargain Purchase Optoin أو يجب إهلاك الأصل على فترة الإجارة Lease Term (إذا كانت فتـرة الإجـارة 75% أو أكثر من العمر الاقتصادي المقدر للأصل أو إذا كانت القيمة الحالية للحـد الأدنى لدفعات الإجارة - بعد استبعاد تكلفة تنفيذ العقد مثـل التـأمين والصـيانة والضرائب التي يدفعهـا المؤجر – 90% أو أكثر من القيمة العادلة للأصل المستأجر في تاريخ نشأة الإجارة).

وجاء المعيار السعودي مثل المعيار الأمريكي تماماً إلا أنه استخدم اصـطلاح استنفاد بدلا من الإهلاك (ويرى الباحث أن المعيار السعودي قد جانبه الصواب حيث أن اصطلاح الاسـتنفاد أو النفاد Amortization يستخدم للموارد الطبيعيـة القابلـة للنفاد مثل المعادن والمحاجر والنفط وغيرها بينما يستخدم اصطلاح الإهلاك للأصـول الثابتة الملموسة القابلة للهلاك كالآلات والمعدات والسيارات وغيرها) . وذلك رغم أن المعيار السعودي نص في الفقرة (102) على أن المعيار لا ينطبق على عقود الإجـارة التي تتعلق بحقوق البحث والتنقيب عن الموارد الطبيعية مثل البترول والغـاز الطبيعـي والمعادن، كما لا ينطبق على عقود الترخيص باستخدام حقوق الاختـراع وحقـوق النسخ والأعمال الأدبية والفنية وما شابه ذلك)، إذ نص المعيار على أنه يجب استنفاد قيمة الأصل المستأجر (فيما عدا الأراضي)، وتتحدد فترة الاسـتنفاد بمقـدار العمـر الاقتصادي المتبقي للأصل المستأجر (إذا كانت الإجارة تنتهي بالتمليك أو تضمن العقد وعداً ببيع الأصل للمستأجر بسعر مجزٍ في ـاية مدة العقد)، ماعدا ذلك تتحدد فتـرة الاستنفاد على أساس فترة الإجارة . وأضاف المعيار السعودي - زيادة عـن المعيـار الأمريكي- النص على سياسة الإهلاك، إذ تستخدم في استنفاد الأصل المستأجر نفس السياسة المحاسبية التي يتبعها المستأجر في استهلاك الأصول المماثلة المملوكة. ويجـب فصل الأصول المستأجرة ومجمعات استنفادها عـن الأصـول المملوكـة ومجمعـات استهلاكها في سجلات المستأجر.

أما المعيار الدولي فقد اتفق مع المعيار البريطاني حول فترة إهلاك الأصل . فقد نص المعيار البريطاني على أنه يجب إهلاك الأصل المسـتأجر على فتـرة الإجـارة أو العمر الافتراضي للأصل أيهما أقصر، وفي حالة الشراء التأجيرى كإجارة تمويلية يـتم إهلاك الأصل على العمر الافتراضي. بينما نص المعيـار الدولي على أنه إذا لم يكـن هناك تأكد معقول بأن الأصل سوف يؤول للمستأجر في ـاية العقد يتم إهلاك الأصل على فترة الإجارة أو العمر الافتراضي أيهما أقصر (أي أنه يجب اسـتهلاك الأصـول المستأجرة على أساس المدة الباقية من العمر الاقتصادي للأصل بشرط ألا تتعدى مدة عقد الإجارة)، وأضاف المعيار الدولي أنه يجب أن تكون السياسة المتبعة لإهلاك الأصل المستأجر متناسقة مع تلك التي يستخدمها المستأجر لاهلاك أصوله المملوكة وهو مـا

أخذ به المعيار السعودي عن المعيار الدولي . ولذا يمكن القول أن المعيار السعودي قـد تأثر بكل من المعيارين الأمريكي والدولي رغم اختلاف الظروف البيئية.

وفي ضوء ما سبق، يتضح أن هناك اختلافا واضحاً في المعالجة المحاسبية لإهلاك الأصول المستأجرة في المعايير المستخدمة في الدول المختلفة، ولكن أياً كانـت فتـرة الإهلاك المستخدمة (فترة الإجارة أو العمر الاقتصادي للأصل أيهما أقصر والتي يؤيدها الباحث باعتبار أن فترة الإجارة تستغرق عادة جزءاً من العمر الاقتصادي للأصل، وقد تمتد هذه الفترة لتغطى العمر الافتراضي للأصل بالكامل) والسياسة المحاسبية المتبعـة في إهلاك الأصل المستأجر (والتي يجب أن تكون متناسقة مع السياسة المتبعة في إهـلاك الأصول المملوكة المماثلة لدى المستأجر لتحقيق التناسق والانسـجام في السياسـات المحاسبية) ، فإنه يجب إثبات إهلاك الأصل المستأجر- ويحمل على قائمة الدخل مـع المصروفات الأخرى المرتبـطة بعقد الإجارة في نهاية كل فترة مالية من الفترات الـتي يشملها العقد – وبالتطبيق على بيانات المثال السابق وبافتراض إهلاك الآلات على فترة العقـد وقدرها سـت سـنوات ، يكون قسط الإهلاك السنوي 500 000 جنيه ، ويكون القيد في دفاتر الشركة المستأجرة كالآتي :

500 000 من حـ/ إهلاك الآلات المستأجرة

500 000 إلى حـ/ مجمع إهلاك الآلات المستأجرة

أما معيار الهيئة فيما يتعلق بالمعالجة المحاسبية لإهلاك الأصول محل الإجارة فقد جاء متمشياً مع الفلسفة والمنهج الذي سلكه في اعتبار عقد الإجارة المنتهية بالتمليـك مجرد استئجار المستأجر للأصل مع احتفاظ المؤجر بحق الملكية خلال فترة الإجـارة – كما أوضح الباحث من قبل – ولذا نص المعيار على أنه يجب إهلاك الأصل في دفاتر المؤجر – وليس المستأجر كما هو الحال في ظل المعـايير المحاسـبية الأخـرى - وأن يستهلك الأصل المؤجر وفقاً لسياسة الاستهلاك التي ينتهجها المؤجر مع مراعاة:

(أ) عدم خصم أي قيمة متبقاة للأصل عند تحديد قيمة الاستهلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة.

(ب) خصم الثمن الرمزي أو غير الرمزي في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي.

(جـ) خصم ثمن الحصص المبيعة عند تحديد قيمة الاستهلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي – ونص المعيار على أنه يجب على المستأجر – في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي فقط – أن يستهلك الحصص المشتراة حسب سياسة الاستهلاك التي ينتهجها ، ويتم حساب الاستهلاك في نهاية كل فترة مالية من الفترات التي يشملها العقد.

ولا يختلف القيد اللازم لإثبات إهلاك الآلات المؤجرة - في دفاتر المصرف المؤجر- في ظل معيار الهيئة عن نظيره في ظل المعايير المحاسبية الأخرى، حيث تستهلك الآلات على فترة الإجارة ، ويحمل الإهلاك السنوي على قائمة الدخل للمؤجر في نهاية كل فترة مالية من الفترات التي يشملها عقد الإجارة .. ويرى الباحث رغم أن ذلك يتمشى مع مبدأ مقابلة الإيرادات والمكاسب بالمصروفات والخسائر لدى المؤجر، إذ تحمل قائمة الدخل بمصروف الإهلاك مقابل إظهار دفعات الإجارة كإيرادات بالنسبة للمؤجر، إلا أن ذلك يؤثر سلبياً على المحتوى الإعلامي للقوائم المالية المنشورة من قِبل المستأجر حيث أن قائمة الدخل لم تحمل بمصروف الإهلاك للأصول المستأجرة ولم يتم إظهار القيمة الرأسمالية لهذه الأصول بقائمة المركز المالي - وفقاً للمنهج الذي سلكه معيار الهيئة - وكذا التزامات المستأجر للمؤجر لم يتم إظهارها ضمن عناصر الخصوم في قائمة المركز المالي .. ولا شك أن ذلك يؤدى إلى أن القوائم المالية أصبحت لا تظهر – بعدل - المركز المالي للمنشأة المستأجرة ونتيجة أعمالها وذلك كما يوضحه الباحث بصدد دراسته للآثار المالية والاقتصادية للمحاسبة والإفصاح عن الأصول المستأجرة طبقاً للمعايير المختلفة.

(3/2) دفعات الإجارة (إيرادات / مصروفات) :

يترتب على رسملة الأصل المستأجر في دفاتر المستأجر والاعتراف بما يتعلق به من التزامات - وهو المنهج الذي سلكته المعايير المحاسبية الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية – ضرورة تجزئة دفعات الإجارة عند الإثبات في دفاتر المستأجر إلى

شقيها ؛ مصروف الفائدة عن الفترة (مصروف أو تكلفة التمويل finance charge في ظل المعيارين السعودي والبريطاني) ، ومقدار التخفيض أو النقص في قيمة الالتزامات عن عقود الإجارة التمويلية . واتفقت المعايير المذكورة على ضرورة استخدام طريقة معدل الفائدة السائد Effective Interest Method(معدل العائد السائد في المعيار السعودي) في إجراء التجزئة المذكورة، وذلك باستخدام نفس معدل الخصم المستخدم في إيجاد القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة Discount Rate. وأضاف المعياران البريطاني والدولي – بالإضافة إلى ما سبق- على أن توزع تكلفة التمويل على فترة الإجارة بما يحقق معدلا دورياً ثابتاً للفائدة على الرصيد المتبقي للالتزامات عن عقود الإجارة أو استخدام تقريب مناسب لهذا المعدل.

أما في دفاتر المؤجر، فقد نصت المعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية) أيضا على تجزئة دفعات الإجارة إلى شقيها؛ العائد على صافي الاستثمار (ما يقابل مصروف الفائدة أو تكلفة التمويل لدى المستأجر) ، والقيمة المستردة من صافي الاستثمار (وهو ما يقابل مقدار التخفيض أو النقص في قيمة الالتزامات عن عقود الإجارة التمويلية لدى المستأجر) .. فقد نص المعياران الأمريكي والبريطاني على أن توزع إيرادات الفوائد غير المكتسبة على الفترات المالية لعقد الإجارة باستخدام طريقة معدل الفائدة السائد (ويستخدم معدل الفائدة الضمني للمؤجر – طبقا للمعيار الأمريكي – لتحديد إيرادات الفائدة عن الفترة بما يحقق معدل ثابت للعائد على صافي الاستثمار في عمليات التأجير، أو يستخدم أي تقريب معقول لهذا المعدل أو يتم التوزيع من إجمالي الإيرادات أولاً – طبقاً للمعيار البريطاني – بمبلغ يساوى تكلفة التمويل لصافي الاستثمار على أن يوزع الباقي بطريقة منتظمة).

ولقد نص المعيار الدولي على الاعتراف بالدخل من عمليات الإجارة التمويلية بما يحقق معدل دوري ثابت للعائد على صافي الاستثمار في عقود الإجارة، وأنه يجب مراجعة القيمة المتبقاة غير المضمونة التي تدخل في حساب قيمة الاستثمار الإجمالي للمؤجر - بصفة دورية؛ فإذا اتضح أن هناك انخفاضا في هذه القيمة، فإنه يجب تعديل المبالغ الموزعة من دخل الإجارة خلال فترة الإجارة ، مع الاعتراف بأي

انخفاض يتعلق بالمبالغ التي سبق إثباتها فوراً. أما المعيار السعودي فقد نص على إثبات العوائد غير المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية (الفرق بين قيمة الاستثمار الإجمالي – والمتضمن مجموع الحد الأدنى لدفعات الإجارة والقيمة المتبقاة غير المضمونة إن وجدت – والقيمة المعادلة للأصل المؤجر في تاريخ نشأة الإجارة) وتوزيعها على فترة الإجارة باستخدام طريقة معدل العائد السائد وإثبات العائد الخاص بالفترة المالية عند اكتسابه.

تأسيساً على ما سبق، يرى الباحث أن المعايير المحاسبية – الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية – تتفق حول ضرورة تجزئة دفعات الإجارة سواء من وجهة نظر المستأجر أم المؤجر. إذ تقسم دفعات الإجارة من وجهة نظر المستأجر إلى شقيها ؛ تكلفة التمويل ومقدار التخفيض في قيمة الالتزامات في عقود الإجارة التمويلية، بينما تقسم ذات الدفعات من وجهة نظر المؤجر إلى شقيها؛ العائد على صافي الاستثمار والقيمة المستردة من صافي الاستثمار .. هذا مع استخدام طريقة معدل العائد السائد في إجراء عملية تجزئة دفعات الإجارة ويستخدم في ذلك معدل العائد الضمني للمؤجر المستخدم كمعدل خصم لحساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية.

أما معيار الهيئة فقد انتهج منهجاً مختلفاً تماماً تمشياً مع الفلسفة التي يستند إليها في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك وفحواها احتفاظ المالك المؤجر بحق الملكية حتى نهاية عقد الإجارة - فلم يؤيد فكرة تجزئة دفعات الإجارة إلى مكوناتها - ويقضى المعيار المذكور بأن تطبق على أقساط الإجارة المنتهية بالتمليك - لدى كل من المؤجر والمستأجر- نفس المعالجة المحاسبية في حالة الإجارة التشغيلية ، أي يتم إثبات أقساط الإجارة (كإيرادات للمؤجر ومصروفات للمستأجر) في نفس الفترة التي تستحق فيها وأن تطبق نفس المعالجة قبل بيع الأصول المؤجرة في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع ببقية الأقساط هذا مع مراعاة أن إيرادات الإجارة للمؤجر تتناقص بنسبة ما يتملكه المستأجر من حصص، بينما تتزايد مصروفات الإجارة للمستأجر بنسبة ما يتملكه من حصص وذلك في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.

ويود الباحث الإشارة إلى أن المعالجة المحاسـبية لدفعات الإجارة وفقـاً لمـا يقضى به معيار الهيئة بعدم تجزئة أقساط الإجارة تتمشى مع وجهة النظر الشرعية بعدم إفراد الفوائد في بند مستقل عند التسجيل في الدفاتر - رغم جواز الزيادة في أقسـاط الإجارة مقابل الأجل شرعاً قياسا على البيع بالتقسيط إذ يجوز شرعاً أن يكون للزمن حصته من الثمن إلا أنه لا يفرد بعقد أو بثمن كما جاء مقابلة الأجل بـدراهم ربـا (السرخسي) :(1978م : 126/13) كما يود الباحث الإشـارة إلى أن دفعـات الإجارة في حالة الإجارة التمويلية أو المنتهية بالتمليك تتحدد في ضوء ثلاثة عناصـر وهى : تكلفة الأصل المؤجر وهامش الربح (وهما يدمجان معاً فيما يعبر عنـه بالقيمـة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشأة الإجارة) والعائد على استثمار أقساط الإجـارة غير المحصلة بعد (المؤجلة) .. وتجنباً لإفراد الفوائد في بند مستقل وتمشياً مـع وجهـة النظر الشرعية أطلق عليها المعيار السعودي اصطلاح العوائد غير المكتسبة من عقـود الإجارة التمويلية يتم توزيعها على فترة الإجارة باستخدام طريقة معدل العائد السائد مع إثبات العائد الخاص بالفترة عند اكتسابه.

ويرى الباحث أن المعالجة المحاسبية لدفعات الإجارة وفقاً للمعيار السعودي - رغم عدم اختلافها من حيث الجوهر والمضمون عما نصت عليه المعـايير الأمريكيـة والبريطانية والدولية - تتفق وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء حيـث أن الاعتـراف بالأرباح - وقياساً عليها العوائد من عقود الإجارة التمويلية - في الفقه الإسلامي يتم في ثلاث نقاط أو مراحل؛ مرحلة التولد ويكون ذلك بالإنتاج، ومرحلة التحقـق أو الظهور ويكون ذلك بالبيع ، ومرحلة الاكتساب أو التوزيع ويكون ذلك بالنضوض.. وهذا يعنى محاسبياً أن ترحيل عوائد عمليات الإجارة إلى حساب الأرباح والخسـائر تمهيداً لتوزيعها – لا يكون إلا عند اكتساب هذه العوائد في صورة نقديـة محصـلة بالفعل وهو ما لا يتم في عمليات الإجارة إلا على أقسـاط تتفق بما يتناسـب مـع دفعات الإجارة المحصلة فعلاً ، وبذلك يتم إثبات القيد المحاسبي بمقدار قيمـة العائـد الناض فقط خلال الفترة على النحو الآتي :

× من حـ/ العوائد غير المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية (عقد إجارة رقم ..) ×
إلى حـ/ العوائد المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية (عقد إجارة رقم..)

ويتم ترحيل العوائد المكتسبة إلى حساب الأرباح والخسائر في نهاية الفترة بالقيد الآتي :

× من حـ / العوائد المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية (عقد إجارة رقم ..)

× إلى حـ / الأرباح والخسائر.

وبذلك يتم تكرار إثبات القيدين السابقين بعدد الفترات المحاسبية التي يتم فيها تحصيل دفعات الإجارة وبحيث يكون مقدار العائد المرحل إلى حـ / الأرباح والخسائر في كل فترة مساوياً لمقدار العائد الناض في دفعة الإجارة المحصلة فعلاً خلال تلك الفترة، ويعرف ذلك بأسلوب الاعتراف التدريجي بالعوائد المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية. وبهذا يكون قد تم إثبات العوائد من عقد الإجارة بالكامل كعوائد غير مكتسبة في تاريخ نشأة الإجارة ، وتم الاعتراف بها تدريجياً على مدار فترة الإجارة بمقدار العائد المكتسب الناض الذي يخص كل فترة مالية تشملها مدة العقد.

وفي ضوء البيانات الواردة بالمثال (1) وطبقاً لما توصلت إليه المعايير المحاسبية - تتحدد العوائد غير المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية بالفرق بين قيمة الاستثمار الإجمالي والقيمة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشأة الإجارة وذلك كما يلي :

1 - تحديد دفعة الإجارة السنوية ل = س ÷ د ن-1 +1) (2)

حيث س ترمز إلى القيمة السوقية للأصل مطروحاً منها القيمة الحالية للخردة (إن وجدت وهى صفر في المثال) ليكون الناتج ممثلاً للقيمة المطلوب استردادها - من وجهة نظر المؤجر - من عقد الإجارة .

∴ دفعة الإجارة السنوية ل = 3000000 ÷ 4.607762 ≅ 651500ج

2 - تحديد قيمة الاستثمار الإجمالي = (ن × ل) + القيمة المتبقاة غير المضـمونة (إن وجـــــــــــــــــــــــــــــــــــدت) ض (3)

= (6×651500) + صفر = 390900000 ج

3 - تحديد قيمة العوائد غير المكتسبة = الاستثمار الإجمالي- القيمة السوقية العادلـة للأصـــــــــــــــــــــــــــــــــــل (4)

= 3909000 - 30000000 = 909000ج

وبذلك يقوم المؤجر بإثبات عقد الإجارة في 2000/1/1م بالقيد الآتي :

3909000 من حـ/ مدينى عقود الإجارة – عقد إجارة تمويلية رقم..

إلى مذكورين

3000000 حـ/استثمارات أصول إجارة منتهية بالتمليك (عقد إجـارة تمويليـة رقم...)

909000 حـ / العوائد غير المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية (عقـد إجـارة رقم...)

ووفقا لما تقضى به المعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية) يتم إعداد جدول تجزئة دفعات الإجارة إلى شقيها لدى كل من المؤجر (العائد علـى صافي الاستثمار والقيمة المستردة من صافي الاستثمار) والمستأجر (تكلفـة التمويـل ومقدار التخفيض أو النقص في التزامات عقود الإجارة) طبقاً لطريقة معـدل العائـد السائد باستخدام معدل العائد الضمني لدى المؤجر – مع علم المستأجر ذا المعدل – وباستخدام بيانات المثال السابق – وذلك على النحو الموضح في الجدول رقـم (1) الآتي :

جدول رقم (1)

جدول تجزئة دفعات الإجارة لدى كل من المؤجر والمستأجر*

التاريخ	دفعات الإجارة السنوية (1)	تكلفة تنفيذ العقد (2)	المؤجـر			المستـأجر		
			12% عائد على صافي الاستثمار (3) = (5) × 12%	القيمة المستردة من صافي الاستثمار (4) = (1) – (2 + 3)	صافي الاستثمار (5) = (5) السابق– (4)	12% تكلفة التمويل (6) = (8) × 12%	النقص في الالتزامات (7) = (1) – (2+6)	رصيد الالتزامات عن عقود الإجارة (8) = (8) السابق – (7)
2000/1/1م	-	-			3000000			3000000
2000/1/1م	655000	3500	-	651500	2348500	-	651500	2348500
2001/1/1م	655000	3500	281825	369675	1978825	281825	369675	1978825
2002/1/1م	655000	3500	237463	414037	1564788	237463	414037	1564778
2003/1/1م	655000	3500	187778	463722	1101066	187778	463722	1101066
2004/1/1م	655000	3500	132130	519370	581696	132130	519370	581696
2005/1/1م	655000	3500	69804	581696	صفر	69804	581696	صفر

* - المبالغ تم تقريبها لأن مبلغ الدفعة السنوية مقرب للبسيط.

-	3000000	909000	-	3000000	909000	21000	3930000	الإجمالي

وفي ضوء المعلومات التي يوفرها جدول تجزئة الـدفعات الســابق، يجــب على المؤجر إثبات تحصيل دفعات الإجارة والعائد على الاستثمار بإجراء قيود اليومية والتسوية اللازمة كما يلي :

655000 من حـ / النقدية 2000/1/1م

إلى مذكورين

651500 حـ / مدينى عقود الإجارة

3500 حـ/ مصروفات الصيانة والتأمين

281825 من حـ/ العوائد غير المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية – عقد إجارة رقم ...

2000/12/31م

281825 إلى حـ / العوائد المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية – عقد إجـارة رقم..

وتجرى قيود مشا ة في كل سنة من سنوات عقد الإجارة في دفاتر المؤجر.

أما المستأجر فيجب عليه إثبات سداد دفعات الإجارة بإجراء قيـود اليوميـة والتسوية اللازمة كما يلي:

من مذكورين

3500 حـ / مصروفات الصيانة والتأمين

651500 حـ/ التزامات عن عقود إجارة تمويلية 2000/1/1م

655000 إلى حـ / النقدية

281825 من حـ/ المصروفات التمويلية على عقود الإجارة

2000/12/31م

281825 إلى حـ/ المصروفات التمويلية المستحقة على عقود الإجارة

من مذكورين 2000/1/1م

3500 حـ/ مصروفات الصيانة والتأمين

281825 حـ/ المصروفات التمويلية المستحقة على عقود الإجارة

369675 حـ / التزامات عن عقود إجارة تمويلية

655000 إلى حـ/ النقدية

وتجرى قيود اليومية والتسوية المتعلقة بكل دفعة إجارة بنفس الأسلوب في دفاتر المستأجر.

أثر اختلاف القيمة السوقية للأصل عن قيمته الدفترية لدى المؤجر :

افترضنا في مثال (1) أن القيمة السوقية العادلة للأصل المؤجر تساوى قيمته الدفترية، فما هو أثر اختلاف القيمة السوقية عن القيمة الدفترية للأصل على المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة؟.

ويود الباحث الإشارة في هذا المقام إلى أنه طبقاً لأسس تصنيف عقود الإجارة لدى المؤجر وفقًا للمعيار الأمريكي يصنف عقد الإجارة كإيجار بيعي (يطلق عليه عقد الشراء التأجيري في المعيار البريطاني) إذا كان هناك ربحا للمصنع أو الوكيل وهو ما ينطبق على حالة اختلاف القيمة السوقية العادلة للأصل المؤجر عن قيمته الدفترية . ولقد نص المعيار الأمريكي – في هذه الحالة – على أنه يجب على المؤجر إثبات عملية البيع المفترض والاعتراف بسعر بيع الأصل كإيراد وتكلفته كمصروف – ويتحدد سعر بيع الأصل بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة (والتي تساوى عادة قيمته السوقية العادلة في تاريخ نشأة الإجارة) ، بينما تتحدد تكلفة البضاعة المباعة بمقدار تكلفة الأصل لدى المؤجر مخصوما منها القيمة الحالية للقيمة المتبقاة غير المضمونة.

ولقد اتفقت المعايير المحاسبية الأخرى - البريطانية والدولية - مع المعيار الأمريكي على ضرورة إثبات أرباح أو خسائر البيع في حالة الإجارة البيعية أو

الشراء التأجيري كما يطلق عليه المعيار البريطاني - فقد نص المعيار البريطاني على أنه يجب ألا يعترف المصنع أو الوكيل المؤجر بأي أرباح للبيع في ظـل عقـود الإجـارة التشغيلية - ويجب أن تقتصر أرباح البيع في عقود الشراء التأجيري علـى الزيـادة في القيمة العادلة للأصل عن تكلفته بالنسبة للمصنع أو الوكيل مطروحاً منها أي منح أو مزايا ضريبية يتوقع المصنع أو الوكيل تحصيلها نتيجة شـرائه للأصـل أو إنشـائه أو استخدامه. وينص المعيار الدولي على أنه يجب أن يعترف المصنع أو الوكيـل المـؤجر بأرباح أو خسائر البيع في الفترة التي يتم فيها البيع مستخدماً في ذلك نفس السياسـة التي تتبعها المنشأة للاعتراف بالأرباح عن مبيعا ا العادية. أما المعيار السعودي ومعيار الهيئة فلم يحددا أي معالجة محاسبية خاصة بعقود الإجارة البيعية أو الشراء التأجيري .

تأسيسا على ما سبق، يرى الباحث أنه في حالة اختلاف القيمـة السـوقية العادلـة للأصل عن قيمتـه الدفتريـة - الإجـارة البيعية أو الشـراء التـأجيري Hire-Purchase - يقتصر أثر هذا الاختلاف على القيد المحاسبي الواجب على المؤجر إثباته في تاريخ نشأة الإجارة ، وضرورة الاعتراف بالفرق كأرباح أو خسائر للبيـع يخص الفترة التي نشأ فيها عقد الإجارة على اعتبار أن العملية عملية بيع عادية، ولذا لا ينعكس أثر هذا الاختلاف على دفعات الإجارة وبالتالي القيود المحاسبية الخاصة بإثبا ا لدى كل من المؤجر والمستأجر.. ويمكن القول باتفاق المعايير المحاسبية - الأمريكيـة والبريطانية والدولية - حول هذه المعالجة.

وبالتطبيق على بيانات المثال السابق ، وبافتراض أن القيمة السـوقية العادلـة للأصل 3000000ج (وتمثل سعر بيع الأصل وهو يساوى القيمة الحاليـة للحـد الأدنى لدفعات الإجارة) بينما قيمته الدفترية لدى المؤجر 2760000ج . (وتمثـل تكلفة البضاعة المباعة وهى تكلفة الأصل لدى المؤجر مخصوماً منها القيمـة الحاليـة للقيمة المتبقاة غير المضمونة). في هذه الحالة فـإن ربـح المنـتج أو الوكيـل يبلـغ 240000ج. ويكون الاستثمار الإجمالي 3909000ج والعوائد غـير المكتسـبة 909000ج كما سبق تحديدهما من قبل . وفي ضوء هذه البيانات وما اتفقت عليـه المعايير المحاسبية حول ضرورة الاعتراف بأرباح أو خسائر البيع لدى المؤجر في حالة

الإجارة البيعية أو الشراء التأجيري، يجب على المـؤجر إثبـات عقـد الإجـارة في 2000/1/1م بالقيد الآتي :

من مذكورين

3909000 حـ/ مدينى عقود الإجارة

2760000 حـ/ تكلفة بضاعة مباعة (إجارة بيعية)

إلى مذكورين

3000000 حـ/ إيراد مبيعات (إجارة بيعية)

909000 حـ / العوائد غير المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية- عقـد إجـارة رقم...

2760000 حـ / مراقبة المخازن - آلات

ومما تجدر الإشارة إليه أن الفارق الوحيد بين الإجارة التمويليـة والإجـارة البيعية أو الشراء التأجيري كنوع من الإجارة التمويلية ينحصر في القيد السابق لـدى المؤجر، ولا اختلاف بينهما لدى المستأجر، أو القيود المحاسبية المتعلقة بدفعات الإجارة لدى كل من المؤجر والمستأجر.

- **أثر وجود قيمة متبقاة للأصل المؤجر في نهاية فترة الإجارة :**

افترضنا في مثال (1) أن الآلات محل الإجارة ستؤول للشركة المسـتأجرة في نهاية فترة الإجارة ، ولذا افترض عـدم وجـود أي قيمة متبقاة لهـا (أي أن قيمـة النفايـة أو الخردة صفر في نهاية فترة الإجارة) . فـإذا افتـرض أن الآلات تـؤول للمصرف الإسلامي المؤجر في نهاية فترة الإجارة وأنه تم تقدير قيمة متبقـاة (سـواء كانت مضمونة من قبل الشركة المستأجرة أو طرف ثالث أم غير مضـمونة) قـدرها 250000ج . فما أثر ذلك على حساب دفعات الإجارة والمعالجة المحاسـبية لـدى كل من المؤجر والمستأجر؟.

لاشك أن القيمة المتبقاة – مضمونة أو غير مضمونة – تمثل استرداداً لجزء من الاستثمار الإجمالي من وجهة نظر المؤجر، وبالتالي ضرورة تخفيض القيمة السوقية العادلة للأصل المؤجر بمقدار القيمة الحالية للقيمة المتبقاة، مما يترتب عليه أن تكون قيمة دفعة الإجارة السنوية أقل مما كانت عليه في حالة عدم وجود قيمة متبقاة للأصل المؤجر لأن القيمة المتوقع استردادها تكون أقل في حالة وجود قيمة متبقاة .

وبإيجاد القيمة الحالية للقيمة المتبقاة باستخدام معدل الخصم المستخدم في إيجاد القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة وهو 12% فإن :

القيمة المتوقع استردادها من دفعات الإجارة

= القيمة السوقية العادلة للأصل س - القيمة الحالية للقيمة المتبقاة

= 3000000 – (250000 × 0.50663) = 2873380ج

∴ دفعة الإجارة السنوية الفورية = 2873380 ÷ 4.6047762 ≡ 624000ج

الاستثمار الإجمالي = (624000 × 6) + 250000 = 3994000ج

العوائد غير المكتسبة من عقد الإجارة =3994000 –3000000 = 994000ج

صافي الاستثمار = 3994000 – 994000 = 3000000 ج

ويلاحظ أن وجود قيمة متبقاة للأصل - مضمونة أو غير مضمونة - قد انعكس أثره على قيمة دفعة الإجارة السنوية ومقدار العوائد غير المكتسبة من عقد الإجارة بينما يكون صافي الاستثمار الذي يتم استرداده كما هو . ويظهر جدول تجزئة دفعات الإجارة لدى المؤجر كما يلي :

جدول رقم (2)

جدول تجزئة دفعات الإجارة لدى المؤجر في حالة وجود قيمة متبقاة للأصل (المبالغ مقربة)

التاريخ	دفعات الإجارة والقيمة المتبقاة (1)	تكلفة تنفيذ العقد (2)	12% عائد على صافي الاستثمار (3) = (5) × 12%	القيمة المستردة من صافي الاستثمار (4) = (1) – (3+2)	صافي الاستثمار (5) = (5) السابق – (4)
2000/1/1م	-	-	-	-	3000000
2000/1/1	627500	3500	-	624000	2376000
2001/1/1م	627500	3500	285142	338858	2037142
2002/1/1م	627500	3500	244472	379528	1657614
2003/1/1م	627500	3500	198924	425076	1232538
2004/1/1م	627500	3500	147911	476089	756449
2005/12/31	627500	3500	90773	533227	223222
الإجمالي	**4015000**	**21000**	**994000**	**3000000**	**-**

أما بالنسبة لأثر القيمة المتبقاة على دفعات الإجارة والقيمة الرأسمالية للأصل وما يتعلق به من التزامات لدى المستأجر، فإنه يجب التفرقة بين ما إذا كانت القيمة المتبقاة للأصل مضمونة من قِبل المستأجر من عدمه. ففي حالة إذا كانت القيمة المتبقاة مضمونة من قِبل المستأجر فهي بمثابة دفعة إضافية تسدد للمؤجر في نهاية فترة الإجارة سواء تم رد الأصل نفسه أو دفعت نقداً. وتحدد القيمة الرأسمالية للأصل المستأجر وقيمة الالتزامات المتعلقة به كما يلي :

القيمة الرأسمالية للأصل المستأجر - القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة + القيمة الحالية للقيمة المتبقاة المضمونة

$$(0.50663 \times 250000) + (4.6047762 \times 624000) =$$

$$\equiv 3000000 ج$$

ويجب أخذ القيمة المتبقاة المضمونة في الحسبان بصدد تحديد قسط الإهلاك السنوي للأصل المستأجر كما يلي:

قسط الإهلاك السنوي = (3000000 - 250000) ÷ سنوات = 458333 ج

ومما تجدر الإشارة إليه أنه إذا قرر المستأجر عدم امتلاك الأصل في نهاية فترة الإجارة وكانت قيمته السوقية أقل من القيمة المتبقاة المضمونة - مثلا 200000ج - فإنه يجب على المستأجر تعويض المؤجر عما أصابه من خسارة - وهذا جائز شرعاً من وجهة نظر الباحث باعتبار أن المستأجر ضامناً لهذه القيمة والتي أُخذت في الحسبان بصدد تحديد دفعات الإجارة - نتيجة الانخفاض في قيمة الأصل - ويتم إثبات رد الأصل المؤجر في دفاتر المستأجر - باستخدام البيانات الواردة في الجدول رقم (3) التالي - وسداد التعويض عن الانخفاض عن قيمة الأصل باعتباره خسارة مرتبطة بعقد الإجارة التمويلية في نهاية عقد الإجارة (2005/12/31م) وذلك بالقيد الآتي :

من مذكورين

26778 حـ / المصروفات التمويلية (2005/12/31م)

223222حـ / التزامات عن عقود إجارة تمويلية

2750000 حـ / مجمع إهلاك الآلات المستأجرة

50000 حـ / خسارة عن عقود إجارة تمويلية

إلى مذكورين

3000000 حـ / الآلات المستأجرة

50000 حـ/ النقدية

أما المؤجر فإنه يجب عليه إثبات انتهاء عقد الإجارة - وبفرض أنه قام ببيع الأصل بقيمته السوقية المقدرة بمبلغ 200000 وحصل على التعويض المذكور من المستأجر - وذلك بالقيد الآتي :

من مذكورين

26778 حـ / العوائد غير المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية – عقد إجارة رقم...

250000 حـ / النقدية 2005/12/31م

إلى مذكورين

26778 حـ / العوائد المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية – عقد إجارة رقم ...

25000 حـ / مدينى عقود الإجارة.

ومما تجدر الإشارة إليه ، أنه إذا قرر المستأجر عدم امتلاك الأصل في نهاية فترة الإجارة وقام برده للمؤجر وكانت القيمة السوقية للأصل أكبر من القيمة المتبقاة المضمونة المقدرة في تاريخ نشأة الإجارة ، يرى الباحث أنه يجب على المؤجر رد الفرق للمستأجر – قياساً على تحميل المستأجر بالفرق كتعويض للمؤجر في حالة انخفاض القيمة السوقية للأصل عن القيمة المتبقاة المضمونة كما أشرنا آنفا – واعتباره مكسباً

للمستأجر .. ولذا نص المعيار السعودي على أنه في نهاية فترة الإجارة يجب على المستأجر استبعاد الأصل المستأجر والالتزام المتعلق به من سجلات المنشأة ومعالجة الفرق باعتباره مكسباً أو خسارة حسب الأحوال.

أما في حالة إذا كانت القيمة المتبقاة للأصل المؤجر غير مضمونة من قبل المستأجر، فإنها لا تدخل ضمن القيمة الرأسمالية للأصل المستأجر والتي تساوى في هذه الحالة القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة وتبلغ 2873380ج (624000 × 4.6047762) ويصبح قسط الإهلاك السنوي:

= 2873380 ÷ 6 سنوات = 478897ج

ويظهر جدول تجزئة دفعات الإجارة لدى المستأجر في حالتي وجود قيمة متبقاة مضمونة وأخرى غير مضمونة كما يوضحه الجدول رقم (3) الآتي:

جدول رقم (3)

جدول تجزئة دفعات الإجارة لدى المستأجر في حالة وجود قيمة متبقاة للأصل (المبالغ مقربة)

	حالة وجود قيمة متبقاة مضمونة					حالة وجود قيمة متبقاة غير مضمونة				
التاريخ	دفعات الإجارة والقيمة المتبقاة المضمونة	تكلفة تنفيذ العقد	12% تكلفة تمويل	النقص في الالتزامات	رصيد الالتزامات عن عقد الإجارة	دفعات الإجارة السنوية	تكلفة تنفيذ العقد	12% تكلفة تمويل	النقص في الالتزامات	رصيد الالتزامات عن عقد الإجارة
2000/1/1م					3000000					2873380
2000/1/1م	627500	3500	-	624000	2376000	627500	3500		624000	2249380
2001/1/1م	627500	3500	285142	338858	2037142	627500	3500	269926	354074	2249380
2002/1/1م	627500	3500	244472	379528	1657614	627500	3500	227437	396563	1895306
2003/1/1م	627500	3500	198924	425076	1232538	627500	3500	179849	444151	1498743
2004/1/1م	627500	3500	147911	476089	756449	627500	3500	126551	497449	1054592
2005/1/1	627500	3500	90773	533227	223222	25000	-	66857	557143	557143
2005/12/31م	250000	-	26778	223222	صفر	250000	-	-	-	صفر
إجمالي	**4015000**	**21000**	**994000**	**3000000**	**-**	**3765000**	**21000**	**870620**	**2873380**	**-**

ومما تجدر الإشارة إليه أنه في حالة الإجارة التمويلية حيث يتضمن العقد وعداً من المؤجر ببيع الأصل للمستأجر بثمن رمزي أو غير رمزي (الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد كما أطلق عليها معيار الهيئة) يعالج هذا الثمن بنفس أسلوب معالجة القيمة المتبقاة المضمونة على أنه بمثابة دفعة إضافية يسددها المستأجر للمؤجر في نهاية مدة الإجارة.

الآثار المالية والاقتصادية للمحاسبة والإفصاح عن الأصول المستأجرة طبقا للمعايير المختلفة :

إن اختلاف المنهج الذي انتهجه معيار الهيئة ومفاده :"احتفاظ المؤجر بملكية الأصول المؤجرة وأن تطبق على دفعات الإجارة المنتهية بالتمليك - لدى كل من المؤجر والمستأجر - نفس المعالجة المحاسبية في حالة الإجارة التشغيلية (أي إثباتها كإيرادات للمؤجر ومصروفات للمستأجر) وعدم تجزئتها إلى شقيها "عن ذلك المنهج الذي سلكته المعايير المحاسبية "الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية والذي يقضى بضرورة رسملة الأصول المستأجرة في دفاتر المستأجر - في حالة توافر شروط اعتبار العقد كإجارة تمويلية أو منتهية بالتمليك" يؤدى إلى تباين المعلومات التي تتضمنها القوائم المالية المنشورة من قِبل المستأجر مما يؤدى إلى تغيير كبير في المحتوى المعلوماتي Information Content لعناصر قائمة الدخل وقائمة المركز المالي، وبالتالي تنعكس آثاره على مستخدمي المعلومات ومتخذي القرارات وخاصة المقرضين والمستثمرين والمحللين الماليين.

ولتوضيح الآثار المالية والاقتصادية الناشئة عن اختلاف الفلسفة التي يرتكز عليها معيار الهيئة والمعايير المحاسبية الأخرى بفرض استخدام بيانات المثال (1) وجدول تجزئة دفعات الإجارة لدى المستأجر رقم (3) في حالة وجود قيمة متبقاة مضمونة للأصل من قِبل الشركة المستأجرة وبافتراض بيانات قائمة المركز المالي للشركة المستأجرة في 2000/12/31م وقائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ذات التاريخ ، تتحدد المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة كما يلي :

أ) معالجة العقد في ظل معيار الهيئة (مثل حالة عقد الإجارة التشغيلية) :

فائمة المركز المالي للشركة في 2000/12/31م (بالألف جنيه)

5600 أصول ثابتة	2000 رأس المال
(3600) (-) مجمع إهلاك	1000 أرباح محتجزة
2000	1000 خصوم طويلة الأجل
1140 نقدية	2000 خصوم متداولة
2860 أصول متداولة أخرى	
6000	6000

فائمة الدخل عن السنة المنتهية في 2000/12/31م (بالألف جنيه)

6000	المبيعات
(2000)	تكلفة مبيعات ومصروفات
(624)	إيجار آلات مستأجرة
3376	صافي الربح قبل الضرائب
(1350)	ضرائب 40%
2026	صافي الربح بعد الضرائب

ويلاحظ أن المحاسـبة عن العقد ذا الشكل يرضى إدارة الشركة المستأجرة في كثير من الأحيان حيث يترتب عليها عدم تحميل قائمة الدخل بأعبـاء اسـتهلاك الآلات المستأجرة أو الفوائد المترتبة على الاستئجار حيث تتحمل فقـط بالإجـارة السنوية مما يؤدى إلى إظهار نتيجة الأعمال بشكل أفضل مما يكون له أثره الإيجـابي على حوافز الإدارة ومكافآ ا وخاصة إذا كانت تتوقف على مقدار الربح، كمـا أن الشركات التي تلجأ كثيراً للاقتراض تفضل المحاسـبة عن عقود اسـتئجار الأصـول الثابتة باعتبارها عقود إجارة تشـغيلية. ولا شك أن الآثار تكـون سـلبية بالنسـبة

للمؤجر حيث يقضى معيار الهيئة بإهلاك الأصول المؤجرة وتحميل الإهـلاك على قائمة الدخل مما يترتب عليه إظهـار نتيجة الأعمال بشكل أسوأ مما يكون له أثـره السلبى على حوافز ومكافآت الإدارة. ويرى الباحث أن المعالجـة بهـذا الشـكل تؤدى إلى عدم إظهـار القوائم المالية - سـواء للمستأجر أو المؤجر-لحقيقة المركـز المالي ونتيجة الأعمال.

ب) معالجة العقد في ظل المعايير المحاسبية الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية (رسملة الأصول المستأجرة في دفاتر المستأجر) :

تتوافر في العقد شروط اعتباره إجارة تمويلية (منتهية بالتمليـك) حيـث أن القيمة الحالية لالتزامات الشركة المستأجرة وتشمل :

1 - القيمة الحالية لدفعات الإجارة = 624000 × 4.6047762 = 873380ج

2 - القيمة الحالية للقيمة المتبقاة المضمونة =250000 ×0.50663=126620ج

القيمة الحالية لالتزامات الشركة المستأجرة = 3000000ج

وهذه القيمة تزيد عن 90% من القيمة السوقية للآلات المسـتأجرة في تـاريخ نشـأة الإجارة (3000000ج في المثال) ، ومدة العقد تمثـل نسـبة كبيرة من العمر الاقتصادي للآلات (75% فأكثر وهى تساوى العمـر الافتراضـي للآلات في المثال وهو 6سنوات) ،ولذا توافرت شروط رسملة الآلات المستأجرة . وبما أن القيمة الحالية لالتزامات الشركة المستأجرة تساوى القيمة السوقية للآلات في تاريخ نشـأة الإجـارة ، لذا تتم الرسملة بإحداهمـا ، ويظهر جدول سـداد الالتزامـات (أو القيمـة المرسلة) كما هـو موضح في الجـدول رقم (3) في حالـة وجود قيمة متبقـاة مضمونـة ويكون الإهـلاك السنـوي للآلات المسـتأجرة 3000000

– 250000 ÷ 6 سنوات = 458333ج 0 ويتم التسجيل المحاسبي لرسملة الآلات المستأجرة في دفاتر الشركة المستأجرة - بالطريقة الموضحة بالجدول الآتي :

بيــــــان	2000/1/1		2001/1/1		2002/1/1		2003/1/1		2004/1/1		2005/1/1		2005/12/31		ملاحظات
	منه	له	منه	له	منه	له	منه	له	منه	له	منه	له	منه	له	
مستأجرة	3000000														إثبات العقد
تزامات عن عقود الإجارة		3000000													
ات عن عقود الإجارة	624000														الدفعة الفورية
يانة وتأمين	3500														الأولى
ة		627500													
انة وتأمين			3500		3500		3500		3500		3500				الدفعات
ويلية			285142		2444472		198924		147911		90773				الفورية
تزامات عن عقود إجارة			338858		379528		425076		476089		533227				
دية				627500		627500		627500		627500		627500			
آلات مستأحرة	458333		458333		458333		458333		458335				458335		في 12/31
إهلاك آلات مستأجرة		458333		458333		458333		458333		458335				458335	من كل عام
إهلاك آلات مستأجرة													2750000		
ات عن عقود إجارة													250000		
مستأجرة														3000000	

ولتحديد الآثار الماليـة والاقتصادية المترتبة على اعتبار العقـد كإجـارة تشـغيلية (أي معالجته نفس معالجـة عقد الإجارة التشـغيلية كما يقضـي معيـار الهيئة) رغم أنه يعترف به كعقد إجارة منتهية بالتمليك) واعتباره عقـد إجـارة تمويلية أو منتهية بالتمليك طبقا للمعالجـة في ظـل المعـايير المحاسـبية (الأمريكيـة والبريطانيـة والدولـية والسـعودية) التي تقضي برسملة الأصـول المسـتأجرة في دفاتر المسـتأجر وإظهارهـا ضمن الأصول الثابتة في قائمـة المركز المالي للمستأجر وإظهـار التزاماتـه للمؤجر ضمن عناصر الخصوم في قائمـة المركـز المـالي مـع احتسـاب إهـلاك الأصول المستـأجرة وتحميله على قائمة الدخـل للمسـتأجر ، يتم إعداد قوائم مالية مقارنة للحالتـين كما يلي :

قائمة الدخل المقارنة عن السنة المالية المنتهية في 2000/12/31م

بيـــــان	طبقا لمعيار الهيئة		طبقا للمعايير المحاسبية الأخرى	
	القيمة	**%**	**القيمة**	**%**
المبيعات	6000000	%100	6000000	%100
تكلفة المبيعات ومصروفات	(2000000)		(2000000)	
إيجار آلات مستأجرة	(624000)			
إهلاك آلات مستأجرة	-		(458333)	
مصروفات تمويلية	-		(285142)	
إجمالي المصروفات	(2624000)	%43.7	(2743475)	%45.7
صافي الربح قبل الضرائب	3376000	%56.3	3256525	%54.3
ضرائب 40%	1350400	%22.5	1302610	%21.7
صافي الربح بعد الضرائب	2025600	%33.8	1953915	%32.6

قائمة المركز المالي المقارن في 2000/12/31م

الأصـــول	طبقا لمعيار الهيئة		طبقا للمعايير المحاسبية الأخرى	
	القيمة	%	القيمة	%
أصول ثابتة	5600000		5600000	
مجمع إهلاك	(3600000)		(3600000)	
أصول ثابتة مستأجرة	-		3000000	
مجمع إهلاك آلات مستأجرة	-		(458333)	
صافي الأصول الثابتة	2000000	%33	4541667	%53
نقدية	1140000	%19	1140000	%13
أصول متداولة أخرى	2860000	%48	2860000	%34
مجموع الأصول	6000000	%100	8541667	%100
راس المال	2000000		2000000	
أرباح محتجزة	1000000		1000000	
حقوق الملكية (1)	3000000	%50	3000000	%35
خصوم طويلة الأجل	1000000		1000000	
التزامات طويلة الأجـل عـن عقود إجارة	-		2037142	
مج الخصوم طويلة الأجل (2)	1000000	%17	3037142	%36
خصوم متداولة محملة	2000000		2165667	
التزامات قصيرة الأجـل عـن عقود إجارة	-		338858	
مج الخصوم المتداولة (3)	2000000	%33	2504525	%29
مج الخصوم (1 + 2 + 3)	6000000	%100	8541667	%100

وفي ضوء القوائم المالية المقارنة يرى الباحث أن تطبيق سياسة رسملة الأصول المستأجرة - لدى المستأجر- طبقاً لما تقضى به المعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية) والإفصاح عنها له آثاره الاقتصادية على مستخدمي المعلومات - وأن الاستمرار في عدم رسملة عقود الإجارة طويلة الأجل يؤدى إلى تضليل كثير من مستخدمي القوائم المالية وخاصة المقرضين والمستثمرين والمحللين الماليين (عبد الكريم) 2001م 33 – 36) - إذ قد أدى إلى تغيير كبير في المحتوى الإعلامي لعناصر قائمة الدخل وقائمة المركز المالي - وبالتحديد بالنسبة للمستأجر - وعلى سبيل المثال :

1 - بالنسبة لقائمة الدخل فإن إتباع سياسة الرسملة قد أدى إلى ارتفاع نسبة المصروفات إلى المبيعات من 43.7% إلى 45.7% وكذلك انخفاض نسبة صافي الربح إلى المبيعات من 33.8% إلى 32.6% ، وهذا يفسر ميل غالبية المديرين في الشركات المستأجرة إلى عدم إتباع سياسة رسملة عقود الإجارة طويلة الأجل حيث تؤدى - إلى حد ما - إلى تخفيض رقم الأرباح.

2 - بالنسبة لهيكل المركز المالي فقد أدى اتباع سياسة الرسملة إلى :

(أ) انخفاض نسبة الأصول المتداولة من 67% إلى 47% وارتفاع نسبة الأصول الثابتة من 33% إلى 53% إلى إجمالي الأصول.

(ب) انخفاض نسبة حقوق الملكية من 50% إلى 35% وارتفاع نسبة الخصوم طويلة الأجل من 17% إلى 36% وانخفاض نسبة الخصوم المتداولة من 33% إلى 29% إلى إجمالي عناصر الميزانية (إجمالي الخصوم ورأس المال). وارتفاع نسبة جملة الديون إلى حقوق الملكية من 100% إلى 186% تقريبا.

3 - انخفاض معدل العائد على الاستثمار (صافي الربح بعد الضرائب ÷ جملة الأصول المستثمرة) × 100) بدرجة ملموسة من = 34% في حالة عدم الرسملة إلى 23% في حالة اتباع سياسة الرسملة.

ولا شك أن التغيرات السابقة في المحتوى الإعلامي للقوائم المالية المنشورة من قِبل الشركة المستأجرة تنعكس آثارها على النسب والمؤشرات المالية وأهمها مؤشرات اليسر المالي أو التمويل ومؤشرات الربحية ومؤشرات معدلات الدوران أو النشاط ومؤشرات التداول والسيولة ومؤشرات الأصول الثابتة ونسب اختبار السوق وأيضا على قائمة التغيرات في المركز المالي سواء المعدة على أساس رأس المال العامل أو على الأساس النقدي.

ولما كانت مخرجات النظام المحاسبي المفصح عنها في القوائم المالية تمثل مدخلات نماذج اتخاذ القرارات المستخدمة بواسطة الملاك والمستثمرين والدائنين وغيرهم بصدد اتخاذ قرارا م مثل قرارات تقييم الربحية والأداء والسيولة قصيرة وطويلة الأجل وقرارات المفاضلة بين الشراء والتأجير ، فإن اختلاف المحتوى الإعلامي للقوائم المالية في حالة تطبيق سياسة رسملة الأصول الثابتة المستأجرة في دفاتر المستأجر - سيكون له آثاره على هذه القرارات.

ويرى الباحث أن اتباع سياسة رسملة الأصول الثابتة المستأجرة في دفاتر المستأجر طبقاً للمعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية) يوفر معلومات ذات محتوى إعلامي أفضل للقوائم المالية المنشورة وله آثاره المالية والاقتصادية على مستخدمي المعلومات وخاصة الأطراف الخارجية ويؤدى إلى أن تظهر القوائم المالية - بعدل - المركز المالي للمنشأة المستأجرة ونتيجة أعمالها ، ولذا يوصى الباحث بضرورة تطبيق هذه السياسة وأن يعدل معيار الهيئة بما يتمشى مع سياسة رسملة الأصول المستأجرة في دفاتر المستأجر والاعتراف بانتقال مخاطر ومنافع ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر مع رهن الأصل رهناً تأمينياً لا حيازياً حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع به وفي ذات الوقت يضمن المؤجر حقوقه تجاه المستأجر.

(4/2) التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد :

افترضت المعايير المحاسبية - الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية- أن المؤجر وحده هو الذي يتحمل هذه التكاليف. ولذا تناولت المعايير المذكورة المعالجة المحاسبية لهذه التكاليف لدى المؤجر. أما معيار الهيئة فقد تناول معالجتها لدى كل من

المؤجر والمستأجر - بافتراض أن كل منهما يتحمل بنصيب منها لأن العبرة بما تراضى واتفق عليه طرفا العقد- على أن يطبق بشأنها في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك نفس المعالجة في حالة الإجارة التشغيلية ، أي اعتبارها مصروفات إيرادية إذا كانت غير ذات أهمية نسبية، ومعالجتها على اعتبار أنها مصروفات إيرادية مؤجلة إذا كانت ذات أهمية نسبية.

ولقد نص المعيار الأمريكي على أن تضاف التكاليف المباشرة للتعاقد لدى المؤجر - في حالة الإجارة التمويلية - على صافي الاستثمار ، وبالتالي توزع ضمنياً على الفترات المحاسبية بما يؤدى إلى تخفيض العوائد المكتسبة المعترف بها في كل فترة محاسبية (وتعالج هذه التكاليف في حالة الإجارة البيعية كمصروفات خاصة بالفترة التي بدأ فيها تنفيذ عقد الإجارة - أى اعتبارها مصروفات إيرادية تحمل على أول فترة مالية لعقد الإجارة).

وجاء المعيار السعودي متأثراً بالمعيار الأمريكي؛ إذ نص على أن تضاف هذه التكاليف إلى صافي الاستثمار بتحميلها على حـ / العوائد غير المكتسبة على عقود الإجارة التمويلية، مما يترتب عليه توزيعها على الفترات المالية بما يؤدى إلى تخفيض قيمة العائد الذي يتم إثباته في كل فترة مالية.

أما المعيار الدولي فإنه يقضى باعتبار التكاليف المباشرة للتعاقد لدى المؤجر في حالة الإجارة التمويلية على أنها تكلفة خاصة بالحصول على الإيراد ويتم تحميلها كمصروفات فوراً أو توزع على الفترات المحاسبية بتحميلها على إيرادات الفوائد غير المكتسبة. واتفق المعيار الدولي مع المعيار الأمريكي حول المعالجة المحاسبية لهذه التكاليف في حالة الإجارة البيعية التي يعقدها المصنع أو الوكيل كإجارة تمويلية ، ونص على معالجتها كمصروفات إيرادية خاصة بالفترة التي يبدأ فيها تنفيذ العقد.

أما المعيار البريطاني فقد نص على أن توزع التكاليف المباشرة للتعاقد لدى المؤجر على الفترات المحاسبية بطريقة مرتبة ومنطقية.

وفي ضوء ما سبق، يرى الباحث أن هناك شبه اتفاق بين المعايير المحاسبية حول معالجة التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد لدى المؤجر باعتبارها مصروفات إيرادية

مؤجلة تضاف إلى صافي الاستثمار لتوزع ضمنياً على الفترات المالية لعقد الإجارة التمويلية بما يؤدى إلى تخفيض العوائد المكتسبة المعترف ا في كل فترة مالية، ومعالجة هذه التكاليف في حالة الإجارة البيعية أو الشراء التأجيرى على أ ا مصروفات إيراديه خاصة بالفترة المالية التي يبدأ فيها تنفيذ العقد. أما المعالجة المحاسبية التي استحدثها معيار الهيئة فإ ا تتمشى مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية والمبادئ المحاسبية المتعارف عليها وأهمها مبدأ الأهمية النسبية ومبدأ المقابلة.

(5/2) مصروفات صيانة وإصلاحات الأصول المؤجرة :

لم تتناول المعايير المحاسبية - الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية - كيفية القياس والإثبات والمعالجة المحاسبية لهذه المصروفات ، وهو ما انفرد به معيار الهيئة. ونص معيار الهيئة على أن تطبق بشأن مصروفات إصلاحات الأصول المؤجرة التي يتحملها المؤجر في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك نفس المعالجة في حالة الإجارة التشغيلية "أي اعتبارها مصروفات إيرادية تحمل على الفترة التي حدثت فيها إذا كانت غير ذات أهمية نسبية، أما إذا كانت ذات أهمية نسبية ومتفاوتة القيمة بين عام وآخر على مدى فترات العقد، فإنه يتم تكوين مخصص إصلاحات ويحمل بالتساوي على الدخل. وفي الحالات التي يقوم فيها المستأجر بإجراء إصلاحات يوافق المؤجر على تحملها، فإن المؤجر يثبتها مصروفات تحمل على الفترة المالية التي حدثت فيها "، مع مراعاة أن مصروفات الإصلاحات في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي - تكون موزعة على حصص الملكية لكل من المؤجر والمستأجر - أما بالنسبة للمستأجر ففي حالة نص العقد على تحمله مصروفات الصيانة الدورية والتشغيلية للأصول المستأجرة ، فإنه يتم إثبات هذه المصروفات في الفترة التي تحدث فيها باعتبارها مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للفترة المالية.

وفي ضوء ما سبق ، يرى الباحث أن عمليات القياس والإثبات والمعالجة المحاسبية لمصروفات صيانة واصلاحات الأصول المؤجرة في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر في حالة الإجارة التمويلية أو الإجارة المنتهية بالتمليك بصورها المختلفة لا

تختلف عن نظيرها في حالة الإجارة التشغيلية سوى ما ذُكر بشأن الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.

(6/2) مصروفات الضرائب والتأمين على الأصول المؤجرة :

لم تتطرق المعايير المحاسبية - بما فيها معيار الهيئة - للمعالجة المحاسبية لمصروفات الضرائب والتأمين على الأصول المؤجرة سواء لدى المؤجر أو المستأجر كما هو الحال في ظل الإجارة التشغيلية - ويقترح الباحث أن يطبق بشأنها في حالة الإجارة التمويلية أو الإجارة المنتهية بالتمليك ما سبق أن اقترحه الباحث في حالة الإجارة التشغيلية "أي اعتبارها مصروفات إيرادية تحمل على دخل الفترة المالية التي حدثت فيها - لدى المؤجر باعتباره المستفيد من التأمين - طبقاً للمبادئ المحاسبية المقبولة قبولاً عاماً باعتبارها مصروفات ذات صبغة دورية " مع مراعاة توزيع هذه المصروفات على حصص الملكية لكل من المؤجر والمستأجر في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي - ومما تجدر الإشارة إليه، أن الأصل أن يتحمل المالك المؤجر مصروفات الضرائب والتأمين وفقاً للأحكام الفقهية .. ولكن قد يتفق المستأجر مع المؤجر - في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك - على قيام الأخير بالاتفاق مع شركات متخصصة للقيام بعمليات الصيانة والتأمين – ويقصد الباحث هنا التأمين التعاوني الجائز شرعاً – نظير مبالغ محددة بالعقد تحصل مع دفعات الإجارة السنوية ، وذلك لصالح المستأجر على اعتبار أن العين المؤجرة تؤول ملكيتها إلى المستأجر في نهاية عقد الإجارة، ويحصل المستأجر على مبلغ التعويض في حالة تحقق الخطر المؤمن عليه، على أن يتحمل المستأجر مصروفات الصيانة والتأمين ويكون المصرف المؤجر مجرد وسيط. ويرى الباحث أن ذلك جائز شرعاً لأن المستأجر وفقا للأحكام الفقهية هو الذي يتحمل مصروفات الصيانة الدورية والتشغيلية في كل الأحوال هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى طالما أن التأمين لصالح المستأجر وهو الذي يقبض مبلغ التعويض فلا مانع شرعا من تحمله بتكلفة التأمين بشرط النص في عقد الإجارة على تراضى واتفاق طرفي العقد على ذلك مع ضرورة النص في العقد على المبالغ المحددة نظير مصروفات الصيانة والتأمين التعاوني بطريقة نافية للجهالة. ومما تجدر الإشارة إليه أن هذا الرأي هو ما اتبعته المعايير المحاسبية - الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية - كما اتضح

من خلال قيود اليومية والتسوية المتعلقة بدفعات الإجارة في دفاتر كل مـن المـؤجر والمستأجر، وذلك رغم أن المعايير المذكـورة لم تفصح عنه.

وفي ضوء دراسة الباحث لبنود المصروفات المتعلقة بالإجارة التمويلية والـتي يتحملها المستأجر، ففي نهاية كل فترة مالية خلال مدة الإجارة يتم إثبـات وتحميـل قائمة الدخل بما يلي:

(أ) إهلاك الأصل المستأجر وفقاً لسياسة الإهلاك التي ينتهجها المستأجر.

(ب) نصيب الفترة من التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد إذا كانت ذات أهميـة نسبية ، وتحمل على المصروفات.

(جـ) تكلفة التمويل عن الفترة.

(د) تكلفة تنفيذ العقد (مصروفات الصيانة والتأمين على الأصول المستأجرة).

أما قائمة الدخل للمؤجر فإنها تحمل في نهاية كل فترة مالية خلال مدة الإجارة بما يلي:

(أ) نصيب الفترة من التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد إذا كانت ذات أهميـة نسبية ، وتحمل على المصروفات.

(ب) نصيب الفترة من مصروفات إصلاحات الأصـول المؤجرة ويحمل علـى حـ / المخصص في حالة تكوينه.

هذا مع مراعاة ترحيل نصيب الفترة من العوائد المكتسبة على عقود الإجارة كإيرادات للفترة.

(7/2) في نهاية مدة الإجارة :

لم تتطرق المعايير المحاسبية - الأمريكية والبريطانية والدولية - إلى بيان المعالجة المحاسبية للأمور التي تحدث في نهاية مدة الإجارة - واقتصر المعيار السعودي على النص أنه يجب على المستأجر استبعاد الأصل المستأجر والالتزام المتعلق به من سجلات المنشأة عند إنهاء عقد الإجارة الرأسمالية ومعالجة الفرق باعتباره مكسباً أو خسـارة حسـب

الأحوال.أما معيار الهيئة فقد انفرد ببيان المعالجة المحاسـبية لما يجب أن يحدث من أمور في اية مدة الإجارة - إذ نص على أن ملكية الأصول المؤجرة تنتقل إلى المستأجر في حالة سداده جميع دفعات الإجارة ، ولذا يجب على المؤجر إقفال الحسابات المتعلقـة بالإجارة .. مع مراعاة الآتي :

(أ) انتقال الملكية إلى المسـتأجر قبل اية مدة الإجارة بثمن يعـادل بـاقي دفعات الإجارة، وذلك في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بباقي أقساط الإجارة .. ويجب على المؤجر - في تاريخ انتقال الملكيـة - إقفال الحسابات المتعلقة بالإجارة مع الاعتراف بالربح أو الخسارة النـاتج عن الفرق بين ثمن البيع وصافي القيمة الدفترية.

(ب) في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي : يجب علـى المؤجر إثبات الحصة أو الحصص المبيعة خصماً من الأصول المؤجرة مـع الاعتراف في قائمة الدخل بالربح أو الخسارة الناتج عن الفرق بين صـافي القيمة الدفترية للحصة أو الحصص المبيعة وثمن بيعهـا، وعنـد سـداد دفعات الإجارة وثمن جميع الحصص يجب على المؤجر إقفـال الحسـابات المتعلقة بالإجارة والبيع التدريجي.

(جـ) إذا قرر المستأجر عدم شراء الأصول المستأجرة – في حالة اتباع سياسـة عدم الإلزام في الوعد – يتم إثبات الأصول المقتناة بغـرض الإجـارة بالقيمة النقدية المتوقع تحصيلهـا ، وإذا كانت أقل مـن صـافي القيمـة الدفترية يتم الاعتراف بالفرق خسارة في الفترة المالية التي حدثت فيها. أما في حالة اتباع سياسة الإلزام بالوعد، فإن الفرق بين القيمتين يثبت ذمـاً على المستأجر.

ويرى الباحث أن المعالجة المحاسبية التي استحدثها معيار الهيئة تتمشـى مـع الفلسفة التي انتهجها وهى أن العقد يبدأ كإجارة تنطبق عليه كافة الأحكام الفقهيـة لعقود الإجارة ولا تنتقل ملكية الأصول إلى المستأجر إلا بعد سداده كافـة التزاماتـه ضماناً لعدم ضياع حقوق المؤجر- وأوضح الباحث من قبل أنه يمكن تحقيق ذلك عن

طريق رهن الأصول المؤجرة رهناً تأمينياً لا حيازياً – كما يرى الباحث أن المعالجة المحاسبية التي نص عليها المعيار في النقطة (جـ) السابقة لا تختلف عما تناوله الباحث بصدد دراسته لأثر وجود قيمة متبقاة للأصل المؤجر في نهاية فترة الإجارة ، إذ تنطبق سياسة عدم الإلزام في الوعد على حالة القيمة المتبقاة غير المضمونة من قِبل المستأجر. ويرى الباحث أن المعيار كما نص على تحميل المستأجر بالفرق في حالة انخفاض القيمة السوقية للأصل (القيمة الدفترية المتوقع تحصيلها) عن القيمة المتبقاة المضمونة (وتعادل صافي القيمة الدفترية كما أطلق عليها المعيار) واعتبار الفرق بين القيمتين ذمماً على المستأجر (أى خسارة يطالب بها المستأجر)في حالة إتباع سياسة الإلزام بالوعد وقرر المستأجر عدم شراء الأصول المستأجرة ، كان أولى بالمعيار – من وجهة نظر الباحث – أن ينص أيضا على رد الفرق للمستأجر إذا كانت القيمة السوقية للأصل أكبر من القيمة المتبقاة المضمونة، وذلك تحقيقاً للعدالة وتمشياً مع القواعد الشرعية التي تقضى بمنع أكل أموال الناس بالباطل – وذلك في ضوء ما أوضحه الباحث من قبل. أما بالنسبة للمستأجر، فقد نص المعيار على أنه يجب عليه إثبات انتقال ملكية الأصول المستأجرة بعد سداده جميع دفعات الإجارة، وأن يتم الإثبات بالقيمة النقدية المتوقع تحصيلها في تاريخ الهبة أو الشراء، وتسجل القيمة بالكامل – أو بالفرق بين تلك القيمة وثمن الشراء – لصالح الجهة التي تم سداد دفعات الإجارة أو ثمن الشراء من أموالها (أصحاب حقوق الملكية – حـ/ الأرباح المتبقاة أو المرحلة – أو أصحاب حسابات الاستثمار أم كليهما معاً). وفي حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي يتم إثبات الحصة أو الحصص المشتراة في دفاتر المستأجر بالثمن الذي تم الشراء به.

(8/2) فوات الانتفاع بالأصول المؤجرة قبل التمليك :

ويقصد بذلك انتهاء عقد الإجارة قبل موعده لعدم صلاحية الأصول المؤجرة للانتفاع بسبب لا يرجع إلى المستأجر. ولم تتطرق المعايير المحاسبية – الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية – للمعالجة المحاسبية لهذه المشكلة، وانفرد بذلك معيار الهيئة.

ولقد نص معيار الهيئة على أنه في الحالات التي تصير أصول الإجارة قبل التمليك بالهبة أو البيع بثمن رمزى غير صالحة للانتفاع بها بسبب لا يرجع إلى المستأجر، وكانت أقساط الإجارة التي تم دفعها من المستأجر أكثر من الأجرة العادلة (أجرة المثل)، يعترف بالفرق بين مبلغ الأجرتين التزاما على المؤجر ويثبت في قائمة الدخل .. ويعترف بذات الفرق في دفاتر المستأجر ذمماً على المؤجر ويثبت في قائمة الدخل.

ويؤيد الباحث المعالجة المحاسبية المستحدثة التي توصل إليها معيار الهيئة، إذ تتمشى مع الأحكام والقواعد الشرعية حيث أن عدم صلاحية الأصول المؤجرة للانتفاع بها بسبب لا يرجع إلى تعدٍ أو إهمال أو تقصير من قبل المستأجر يترتب عليه جواز فسخ عقد الإجارة لحدوث عذر بالعين المأجورة - كما يرى الحنفية - ولا يبقى العقد لازماً ، ويصح الفسخ ، إذ الحاجة تدعو إليه عند العذر ، لأنه لو لزم العقد حينئذ للزم صاحب العذر - وهو في هذه الحالة المستأجر- ضرر لم يلتزمه بالعقد فكان الفسخ في الحقيقة امتناعا من التزام الضرر، ويقرب منهم المالكية والحنابلة والشافعية في أصل جواز الفسخ بالعذر، لا فيما توسع فيه الحنفية (معيار الهيئة : 308) كما يؤيد الباحث ما أقره معيار الهيئة بشأن ضرورة الاعتراف بالفرق بين دفعات الإجارة التي دفعها المستأجر (وهى بالطبع أكثر من الأجرة العادلة أو أجرة المثل) - عن المدة من تاريخ نشأة الإجارة حتى تاريخ الفسخ - والأجرة العادلة التزاما على المؤجر لصالح المستأجر، وضرورة قيام المؤجر برد هذا الفرق للمستأجر تحقيقاً للعدالة وتمشياً مع القاعدة الشرعية التي تقضى بمنع أكل أموال الناس بالباطل. هذا مع الاعتراف بالفرق بين الأجرتين كخسائر غير عادية تحمل على قائمة الدخل للمؤجر عن الفترة المالية التي حدث خلالها الفسخ، وكأرباح غير عادية بالنسبة للمستأجر ترحل إلى قائمة الدخل عن ذات الفترة.

(9/2) عقود البيع ثم الاستئجار المنتهى بالتمليك :

وهى العقود التي يقوم بمقتضاها طرف (البائع/المستأجر) ببيع الأصل المملوك له إلى طرف آخر (المشترى/ المؤجر) مع استئجار الأصل من الأخير إجارة

تمويلية أو بيعية (إيجار بيعي في حالة وجود ربح المنتج أو الوكيل وإيجار تمويلي في حالة عدم وجود ربح) لفترة محددة.

وهذه العقود جائزة شـرعاً إذ تنطوي العملية على عقدين منفصلين وهمـا عقد البيع وعقد الإجارة التمويلية (الرأسمالية) أو البيعية ، ويجب عـدم الـربط بـين العقدين تجنباً لاشتراط عقد في عقد.

وقد ينتج عن عقد البيع مكاسب أو خسائر بالنسبة للبائع/ المستأجر، فكيف تتم معالجتها محاسبياً وكيف تتم المحاسبة عن عقود البيع ثم الاسـتئجار التمـويلي أو المنتهي بالتمليك في دفاتر كل من البائع /المستأجر والمشترى/المؤجر؟.

تباينت النصوص التي أورد ا المعايير المحاسبية بشأن المعالجة المحاسبية للمكاسب أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع التي تتبعها عملية الاستئجار. فقـد نـص المعيـار الأمريكي على أنه في حالة وجود انخفاض دائم في القيمة العادلة للأصل عـن قيمتـه الدفترية فإنه يجب الاعتراف فوراً بالخسارة المترتبة على الانخفـاض الـدائم في قيمـة الأصل، أما في حالة وجود مكاسب نتيجة البيع فإنه يجب تأجيلها واستنفادها بنسـبة إهلاك الأصل المستأجر – ماعدا الأراضي إذ تستنفد المكاسـب الخاصة ـا علـى أساس القسط الثابت).

أما المعيـار البريطاني فقد نص على أنه يجب على البـائع مراجعـة القيمـة الدفترية للأصل قبل المحاسـبة عنه. فإذا كانت القيمة العادلة للأصل قـد انخفضـت بصفة دائمة عن قيمته الدفترية، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصـل إلى قيمتـه العادلة مع الاعتراف بالخسارة المترتبة على الانخفاض الدائم في قيمة الأصل الثابـت0 و ذا تصبح القيمة الدفترية للأصل مساوية لقيمته العادلة، ويجب على البائع/المستأجر – في حالة الإجارة التمويلية – عدم الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر نتيجة عمليـة البيع.

ويقضى المعيار الدولي بأنه يجب على البائع المستأجر عدم الاعتراف بمكاسب البيع (زيادة سعر البيع عن القيمة الدفترية) في قائمة الدخل عن السنة التي يـتم فيهـا البيع، وإنما يؤجل الاعتراف ذه المكاسب وتستنفد خلال فترة الإجارة.وجاء المعيـار

السعودي– كعادته - متأثراً بدرجة كبيرة بالمعيار الأمريكي 0 فقـد نـص المعيـار السعودي على أنه إذا كان سعر بيع الأصل أقل من قيمته الدفترية ، فإنه يجب علـى البائع / المستأجر إثبات الخسارة الناتجة في تاريخ البيع . أما في حالة زيادة سعر بيـع الأصل عن قيمته الدفترية ، فإنه يجب تأجيل إثبات المكاسب على أن يتم إثبا ـا بمـا يتناسب مع إهلاك الأصل المستأجر (ماعدا الأراضي إذ تستنفد المكاسب المتعلقة ـا خلال فترة الإجارة على أساس القسط الثابت).

ولقد سلك معيار الهيئة منهجاً مختلفاً عن المنهج الذي سلكته المعايير المحاسبية الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية، فلم يميز في المعالجة المحاسبية بين المكاسـب والخسائر الناتجة عن عملية البيع كما فعلت المعايير المذكورة. إذ نص معيار الهيئة على أنه في الحالات التي يبيع فيها المصرف أصول (موجـودات) يمتلكهـا إلى العميـل ثم يستأجرها المصرف مباشرة من العميل، تنطبق المعالجات المحاسبية المبينة في حالة كـون المصرف مسـتأجراً، مع مراعاة أن يوزع المصـرف – في حالـة الإجـارة المنتهيـة بالتمليك. مكاسب أو خسائر بيع الأصول التي باعها إلى العميل ثم استأجرها المصرف على فترات الإجارة ويخصم (يحسم) نصيب الفترة من مصروفات الاستئجار- ويـود الباحث الإشارة إلى أن معيار الهيئة قد جانبه الصواب من زاويتين ، **أولاهمـا:** عـدم الاعتراف بالخسائر الناتجة عن عملية البيع رغم تحققهـا في تاريخ البيـع باعتبـار أن عملية البيع منفصلة - بموجب عقد مستقل كما يجب من الناحية الشـرعية _ عـن عملية الإجارة ، وأنه يجب عدم الربط بينهما تجنباً لاشتراط عقد في عقد، ولذا كـان أولى بالمعيار - من وجهة نظر الباحث- النص على الاعتراف بخسائر البيع وتحميلـها على قائمة الدخل عن الفترة التي حدث فيها البيع تمشياً مع سياسة الحيطـة والحـذر. **وثانيتهما:** نص المعيار على أن يخصم (يحسم) نصيب الفترة من المكاسب أو الخسـائر من مصروفات الاستئجار، والنص الصحيح هو أن يخصم (في حالة وجود مكاسـب) أو يضاف (في حالة وجود خسائر) إلى نصيب الفترة من مصروفات الاستئجار.

وفي ضوء ما سبق، يرى الباحث أن هناك شبه اتفاق بين المعايير - بعد مراعاة ما اقترحه الباحث بشأن معيار الهيئة - حول ضرورة الاعتراف في دفـاتر البـائع / المستأجر بالخسائر الناتجة عن عملية البيع في تاريخ حدوث العملية وتحميلها على قائمة

الدخل عن الفترة المالية التي حدث فيها البيع الذي يتبعه الاستئجار. هذا بالإضافة إلى أن المعايير اتفقت أيضا حول إثبات مكاسب البيع في تاريخ حدوث العملية كمكاسب مؤجلة توزع على فترات الإجارة بنسبة إهلاك الأصل المستأجر (وعلى أساس القسط الثابت في حالة الأراضي).

ولتوضيح كيفية المحاسبة عن عقود البيع والاستئجار المنتهى بالتمليك في دفاتر كل من البائع /المستأجر، والمشترى/المؤجر،يتناول الباحث المثال الآتي :

مثال (2)

تمتلك إحدى الشركات معدات تكلفتها التاريخية 5000000$ ومجمع إهلاكها 700000$. وفي 2000/1/1م دخلت الشركة في ترتيب مع أحد المصارف الإسلامية لبيع هذه المعدات للمصرف مع استئجارها من المصرف. ولقد قدر العمر الاقتصادي المتبقي للمعدات في ذلك التاريخ بخمس سنوات. وتم البيع مقابل 500000$ سددت بشيك . وتضمن الشركة المستأجرة القيمة المتبقاة للمعدات في نهاية مدة العقد وقدرها 150000$ (القيمة المتبقاة المضمونة من قبل الشركة المستأجرة في نهاية فترة الإجارة). وكانت عملية التأجير لمدة خمس سنوات مع وجود وعد بالبيع، والعقد غير قابل للإلغاء0 وتم الاتفاق على أن تكون دفعات الإجارة السنوية العادية (في نهاية كل سنة بمبلغ 1012227$ مع قيام الشركة المستأجرة بدفع وتحمل تكلفة تنفيذ العقد مباشرة إلى طرف ثالث. وهى تتضمن عائداً ضمنياً للمصرف 12% والشركة المستأجرة على علم بذلك. وتستخدم الشركة المستأجرة طريقة القسط الثابت لإهلاك جميع أصولها الثابتة وتنتهي سنتها المالية في 12/31 من كل عام.

في هذه الحالة تتم المحاسبة عن عملية البيع مع الاستئجار المنتهى بالتمليك- نظراً لأن العقد يتضمن وعداً بالبيع - من وجهة نظر الشركة (البائع/المستأجر) من خلال إثبات قيدين : **أولهما** لإثبات عملية البيع، **وثانيهما** لإثبات التأجير المنتهى بالتمليك أما من وجهة نظر المصرف (المشترى/ المؤجر) فتتم المحاسبة من خلال إثبات قيدين : أولهما لإثبات عملية الشراء وثانيهما لإثبات التأجير المنتهى بالتمليك

وذلك في تاريخ حدوث العملية 2000/1/1م. ويتطلب الأمر ضرورة إعداد جدول تجزئة دفعات الإجارة والعائد على صافي الاستثمار من وجهة نظر المصرف (المشترى/المؤجر) أو ما يسمى جدول استنفاد الالتزامات عن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من وجهة نظر الشركة (البائع / المستأجر) في حالة وجود قيمة متبقاة مضمونة بذات الأسلوب السابق لإعداد الجدولين (2) ، (3) في البحث مع استخدام أرقام المثال الحالي، ولا تختلف الأرقام لدى طرفي العقد، ولكن تختلف الاصطلاحات المستخدمة - إذ تستخدم الاصطلاحات الواردة في الجدولين المشار إليهما لدى كل طرف. ويظهر جدول استنفاد الالتزامات عن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك كما يلي :

التاريخ	دفعات الإجارة والقيمة المتبقاة المضمونة	12% تكلفة تمويل	النقص في التزامات عن عقد الإجارة	رصيد الالتزامات عن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك
2000/1/1م	-	-	-	4500000
2000/12/31م	1012227	540000	472227	4027773
2002/12/31م	1012227	483330	528897	3498876
2002/12/31م	1012227	419860	529367	2906509
2003/12/31م	1012227	348780	663447	2243062
2004/12/31م	2512227	269165	2243062	صفر
إجمالي	6561135	2061135	4500000	-

وفيما يلي قيود اليومية اللازمة لإثبات عمليات البيع أو الشراء والإجارة لدى كل من الشركة (البائع/المستأجر) والمصرف (المشترى/المؤجر) وذلك باستخدام بيانات المثال وبيانات جدول الاستنفاد السابق:-

التاريخ	الشركة (البائع / المستأجر)	المصرف (المشتري/المؤجر)
2000/1/1م	**من مذكورين** 4500000 حـ / النقدية بالبنك 700000حـ / مجمع إهلاك المعدات إلى مذكورين 5000000 حـ /المعدات 200000حـ / مكاسب مؤجلة عن البيع والاستئجار (إثبات عملية البيع)	45.00000 من حـ / استثمارات في أصول إجارة منتهية بالتمليك (عقد إجارة تمويلية رقم ...) 4500000 إلى حـ / شيكات وتحويلات الدفع (إثبات عملية الدفع)
	4500000 من حـ / المعدات المستأجرة 4500000 إلى حـ / التزامات عن عقود إجارة تمويلية (إثبات عملية الاستئجار)	6561135 من حـ / مديني عقود الإجارة – إجارة تمويلية رقم... **إلى مذكورين** 4500000 حـ / استثمارات في أصول إجارة منتهية بالتمليك (عقد إجارة تمويلية رقم ...) 2061135 حـ / العوائد غير المكتسبة عن عقود الإجارة التمويلية (عقد إجارة رقم ...) (إثبات عملية التأجير)
/12/31 2000	**من مذكورين** 540000 من حـ / المصروفات التمويلية على عقود الإجارة 472227 حـ / التزامات عن عقود إجارة تمويلية 101227 إلى حـ / النقدية (إثبات سداد دفعة الإجارة عن العام)	1012227 من حـ / النقدية 1012227 إلى حـ / مديني عقود الإجارة إجارة تمويلية رقم ... (إثبات تحصيل دفعة الإجارة عن العام)
	600000 من حـ / إهلاك معدات مستأجرة 600000إلى حـ / مجمع إهلاك معدات مستأجرة [(4500000 – 1500000) ÷ 5 سنوات] إثبات إهلاك المعدات المؤجرة عن العام	
	400000 م حـ / مكاسب مؤجلة عن البيع والاستئجار 400000 إلى حـ / مكاسب البيع والاستئجار [200000 × 600000] (4500000 – 1500000)	5400000 من حـ / العوائد غير المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية (عقد إجارة رقم ...) 540000 إلى حـ / العوائد المكتسبة من عقود الإجارة التمويلية (عقد إجارة رقم ...)

هذا مع إجـراء قيود مماثلة للقيود التي أجريت في 2000/1/31م في ناية كل سنة من سنوات العقد لدى كل من الشركة والمصرف. وفي ناية العقد تتم معالجة

القيمة المتبقاة المضمونة كما سبق بيانه بصدد دراسة أثر وجود قيمة متبقاة مضـمونة للأصل المؤجر في نهاية فترة الإجارة (آخر البند 3/2 من البحث).

(10/2) عقود الإجارة العقارية المنتهية بالتمليك :

لم يتناول المعيار الدولي ومعيار الهيئة أية معالجات محاسبية خاصـة بعقـود الإجارة العقارية المنتهية بالتمليك، واكتفي المعيار البريطاني بالتأكيد علـى اسـتخدام نفس الأسس على هذه العقود شأن غيرها من العقود سـواء بصدد تصنيف العقـود من وجهة نظر المستأجر والمؤجر أو بصدد القياس والإثبات لهذه العقود في سـجلات كل منهما. بينما أفرد المعياران الأمريكي والسعودي قسماً خاصا تناول فيـه كـل منهما أسس التصنيف والمحاسبة عن هذه العقود.

ولقد ميز المعياران الأمريكي والسعودي بين عقود الإجارة العقاريـة الـتي تشتمل على أراضٍ فقط وتلك التي تشتمل على أراضٍ ومبانٍ معاً سـواء بصـدد تصنيف تلك العقود وشروط المحاسبة عنها كعقود إجارة عقارية أو بصـدد القيـاس والإثبات لتلك العقود في دفاتر كل من المستأجر والمؤجر، وذلك على النحو الآتي:

(أ) تصنيف العقد :

نص المعيار الأمريكي على أنه إذا اشتمل عقد الإجارة العقارية على أراضٍ فقط، فإنه يجب على المستأجر اعتبار العقد كإجـارة رأسماليـة Capital Lease إذا توافر فيه شرط انتقال الملكية للمستأجر أو وجود حق اختياري للمسـتأجر لشـراء الأصل بسعر مجزٍ (كما نص المعيار السعودي على ذات الشرطين وهما : إذا كانـت الإجارة تنتهي بتمليك الأرض للمستأجر أو تضمن العقد وعداً من المـؤجر ببيـع الأرض للمستأجر بسعر مجزٍ في نهاية فترة الإجارة. وبالنسبة للمؤجر فإنه يجب عليـه اعتبار العقد كإجارة تمويلية أو بيعية - طبقاً للمعيار الأمريكي - إذا توافر فيه أحـد الشرطين لاعتباره إجارة رأسمالية مع توافر شرطي إمكانية تحصيل دفعات الإجـارة وتقدير التكلفة المستقبلية التي يتحملها المؤجر، ويصنف العقد كإجارة تمويلية أو بيعية

على أساس مدى توافر ربح المنتج أو الوكيل في العقد، أما المعيار السعودي فقد نص على أنه يجب على المؤجر أن يطبق نفس الأسس المتبعة لدى المستأجر.

أما بالنسبة لعقود الإجارة العقارية التي تشتمل على أراضٍ ومبانٍ معاً، فقـد نص المعياران الأمريكي والسعودي على أنه يجب على المستأجر والمؤجر اتباع نفس التصنيف وشروطه في حالة إجارة أراضى فقط.

وفي ضوء ما سبق، يرى الباحث أنه لا اختلاف جوهري بين شروط تصنيف عقود الإجارة العقارية كإجارة تمويلية أو منتهية بالتمليك في ظل المعيار السـعودي عنها في ظل المعيار الأمريكي ، وإن كانت هذه الشروط أكثـر يسـراً في المعيـار السـعودي عنها في المعيار الأمريكي هذا من ناحية، ومن ناحيـة أخـرى يمكـن الاقتصار على الشرطين المحددين في المعيار السعودي لاعتبار العقد كإجارة منتهيـة بالتمليك لأن توافر أحد هذين الشرطين يترتب عليه انتقال مخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر. ومن ناحية ثالثة فإن شروط اعتبار عقد الإجارة العقارية كإجارة تمويلية لا تختلف عن نظير ا بصدد تصنيف عقد الإجارة لأصول أخرى كإجـارة تمويليـة، ويجب على كل من المستأجر والمؤجر تطبيق نفس أسس وشروط التصنيف المطبقـة على الأصول الأخرى (الشـرطين الأول والثـاني في ظـل المعيـارين الأمريكـي والسعودي).

(ب) **القياس والإثبات :**

إذا اشتمل عقد الإجارة العقارية التمويلية على أراض فقط، نص المعيـاران الأمريكي والسعودي على أنه يجب اتباع نفس أسس المحاسبة المطبقـة علـى عقـود الإجارة التمويلية للأصول الأخرى (فيما عدا الإهلاك) عند المحاسبة عن عقود إجـارة الأراضي سواء في دفاتر المستأجر أو المؤجر.

أما بالنسبة لعقود الإجارة العقارية التمويلية التي تشتمل على أراضٍ ومبانٍ معاً - في حالة توافر أحد الشـرطين الأول والثاني طبقاً للمعيار الأمريكي - فإنه يجـب على المستأجر رسملة كل من الأرض والمباني بصفة مستقلة وتخصيص القيمـة الحاليـة للحد الأدنى لدفعات الإجارة بين الأرض والمباني بنسبة القيمة العادلة لكل منـهما في

تاريخ نشأة الإجارة لتحديد القيمة التي يتم الإثبات ا لكل منهما في السجلات ، ويجب استهلاك المباني المستأجرة على فترة العمر الافتراضي لها. وفي حالة توافر أحد الشرطين المذكورين مع توافر شرطي إمكانية تحصيل دفعات الإجارة وتقدير التكلفة المستقبلية التي يتحملها المؤجر ، يجب على المؤجر المحاسبة عن عقد الإجارة كوحدة واحدة إما كإجارة تمويلية أو بيعية على أساس مدى توافر ربح المنتج أو الوكيل في العقد من عدمه.

وإذا لم يتوافر في العقد الشرط الأول أو الثاني - طبقاً للمعيار الأمريكي - وكانت القيمة العادلة للأرض أقل من 25% من القيمة العادلة للعقار (الأرض والمباني معا) عند نشأة الإجارة ، فإنه يجب على المستأجر والمؤجر اعتبار الأرض والمباني كوحدة واحدة لأغراض تطبيق الشرطين الثالث والرابع (أن فترة الإجارة 75% أو أكثر من العمر الاقتصادي المقدر للأصل المستأجر، وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة - بعد استبعاد تكلفة تنفيذ العقد – 90% أو أكثر من القيمة العادلة للأصل المستأجر في تاريخ نشأة الإجارة) من شروط تصنيف عقود الإجارة الرأسمالية. ولأغراض تطبيق الشرط الثالث يعتبر العمر الافتراضي للمبنى هو العمر الافتراضي لوحدة العقد، وتتم المحاسبة كالآتي :

(أ) يجب على المستأجر رسملة الأرض والمبنى كوحدة واحدة على أن تستهلك القيمة المثبتة للعقد على فترة الإجارة . وإذا لم يتوافر أي من الشرطين الثالث والرابع فإنه يجب تصنيف العقد كإجارة تشغيلية .

(ب) إذا توافر أحد الشرطين الثالث أو الرابع، وشرطا إمكانية تحصيل دفعات الإجارة وإمكانية تقدير التكلفة المستقبلية للمؤجر، فإنه يجب على المؤجر المحاسبة عن عقد الإجارة كوحدة واحدة كإجارة تمويلية أو بيعية تبعاً لشروط التصنيف الملائمة. وبخلاف ذلك يعتبر العقد كإجارة تشغيلية.

وإذا لم يتوافر أي من الشرطين الأول والثاني ، وتوافر أحد الشرطين الثالث والرابع، وكانت القيمة العادلة للأرض 25% أو أكثر من القيمة العادلة للعقار (الأرض والمباني معا) في تاريخ نشأة الإجارة، فقد نص المعيار الأمريكي على أنه يجب

على كل من المستأجر والمؤجر اعتبار كل من الأرض والمبنى بصفة مستقلة لأغـراض تطبيق الشرطين الثالث والرابع.

أما المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة العقارية المنتهية بالتمليك التي تشـتمل على أراضٍ ومبانٍ معاً. في ظل المعيار السعودي، فقد نص المعيار المذكور على أنه يجب على كل من المستأجر والمؤجر قياس وإثبات كل من الأراضي والمباني بصفة مسـتقلة مع تخصيص القيمة الحاليـة للحد الأدنى لدفعات الإجارة بين الأراضي والمباني بنسبة القيمة العادلـة لكل منهما في تاريخ نشـأة الإجارة ، مع استخدام الأسس الملائمـة لقياس وإثبات الشـق من دفعة الإجارة المتعلق بكل من الأصلين وذلك بصفة مستقلة.

ويرى الباحث أن المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة العقارية المنتهية بالتمليـك طبقاً للمعيار السعودي تعتبر أكثر يسراً من تلك التي تضمنها المعيار الأمريكي والذي اتسمت معالجته بالتعقيد .

وبناءً عليه، يقترح الباحث ضرورة أن تطبق المصارف الإسلامية - سواء كان المصرف مؤجراً أو مستأجراً لأراضٍ فقط أو أراضٍ ومبانٍ معاً أسس وشروط اعتبـار عقود الإجارة العقارية كإجارة تمويلية أو منتهية بالتمليك التي نـص عليهـا المعيـار السعودي ، وكذا المعالجة المحاسبية لتلك العقود وفقا لما جاء به المعيار السعودي الذي اتسمت معالجته بالسهولة والبساطة.

العرض والإفصاح لمعلومات الإجارة المنتهية بالتمليك في القوائم المالية

يتناول الباحث في هذا المبحث كيفية عرض وإظهار المعلومـــات المتعلقــة بعقود وعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في صلب القوائم المالية ، وكذا الإفصاح عن المعلومات الأخرى المتعلقة ا في الإيضاحات حول القوائم المالية، وذلك كما وردت في المعايير المحاسبية بغية التعرف على متطلبات العرض والإفصاح لتلك المعلومـات في القوائم المالية التي يعدها كل من المستأجر والمؤجر وما يجب أن يكون عليه العــرض والإفصاح في إطار تلبية احتياجات مستخدمي القوائم المالية من تلــك المعلومـات ، وذلك على النحو الآتي :

(1/3) العرض لمعلومات الإجارة المنتهية بالتمليك في القوائم المالية .

(1/1/3) العرض في القوائم المالية للمستأجر –

اتفقت المعايير الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية على المعلومات الــتي يجب على المستأجر عرضها في صلب القوائم المالية وكيفية العرض لتلك المعلومـات، والتي تمثلت في الآتي :

(أ) الأصول المستأجرة :

يتعين على المستأجر - طبقاً للمعيار الدولي - الاعتراف بالأصول المستأجرة والالتزامات المترتبة عليها في قائمة المركز المالي بمقدار القيمــة الحاليــة للحــد الأدنى لدفعات الإجارة أو القيمة العادلة (السوقية) للأصل المستأجر أيهما أقل في تاريخ نشأة الإجارة. بينما نص المعيار البريطاني على أنه يجب إظهار الأصول المستأجرة في قائمــة المركز المالي للمستأجر بقيمتها الدفترية بعد استبعاد أي إهلاكات مجمعة. وأورد المعيار السعودي نصاً مماثلاً لما ورد في المعيار البريطاني ، إذ نص على أنه يجب إظهار الأصول المستأجرة مطروحاً منها مجمعات الإهلاك الخاصة ا في قائمة المركز المــالي بصــفة

مستقلة عن غيرها من الأصول المملوكة وما يتعلق ا من مجمعات إهـلاك، وذلـك ضمن الأصول غير المتداولة (الأصول الثابتة) . أما المعيار الأمريكي فقد لخص أسلوب العرض في أنه يجب التمييز في قائمة المركز المالي للمستأجر بين الأصـول المسـتأجرة وتلك المملوكة للمنشأة، كما يجب التمييز بين مجمعات إهلاك الأصـول المسـتأجرة وتلك الخاصة بالأصول الأخرى.

(ب) الالتزامات عن عقود الإجارة التمويلية :

من غير الملائم - طبقاً للمعيار الدولي - إظهار هذه الالتزامـات في قائمـة المركز المالي مطروحة من الأصول المسـتأجرة ،وإنما يجب إظهار كل منـها بصـفة مستقلة. ويجب التمييز بين القيمة الحالية لالتزامات المستأجر التي تستحق السـداد في خلال سنة قادمة وتظهر ضمن الخصوم المتداولة وما يستحق منها بعد أكثر من سـنة قادمة ويجب أن تظهر ضمن الخصوم طويلة الأجل. بينما نص المعيار البريطاني على أنه يجب أن يظهر رصيد الالتزامات عن عقود الإجارة التمويلية بمقدار صـافي الالتـزام. ونص المعيار الأمريكي على أنه يجب التمييز في قائمة المركز المالي بين الجزء الجاري من الالتزامات عن عقود الإجـارة الرأسمالية وباقي قيمة الالتزامات والتي تظهر ضـمن الخصوم طويلة الأجل. أما المعيار السعودي فقد لخص أسلوب التقييم والعرض؛ إذ نص على أنه يجب إظهار الالتزامات عن عقود الإجارة الرأسمالية بالقيمة الحالية لـدفعات الإجارة المستقبلية ضمن الخصوم طويلة الأجل، وذلك فيما عدا الجزء المتوقع سـداده خلال الفترة التالية فيتم إظهاره ضمن الخصوم المتداولة.

(جـ) مصروفات الإجارة :

انفرد المعيار السـعودي دون غيره من المعـايير الأخـرى بـالنص علـى المصروفات المتعلقة بالإجارة الواجب تحميلها على قائمة الدخل. إذ يجب إظهار إهلاك الأصول المستأجرة والمصروفات التمويلية المترتبة على عقود الإجارة الرأسمالية في قائمة الدخل بصفة مستقلة عن المصروفات الأخرى المماثلة.

ومما تجدر الإشارة إليه أن معيار الهيئة لم يتطرق إلى المعلومات الواجب عرضها في القوائم المالية سواء تلك التي يعدها المستأجر أو المؤجر.

وفي ضوء ما سبق، يرى الباحث أن هناك شبه اتفاق تام بين المعايير المحاسـبية حول المعلومات التي يجب عرضها في صلب القوائم المالية للمستأجر- باستثناء ما انفرد به المعيار السعودي – تلك المعلومات تتمثل في :

1 – قائمة المركز المالي :

يجب إظهار الأصول المستأجرة مطروحاً منها مجمعات الإهلاك الخاصة ـا، وكذا إظهار الالتزامات المتعلقة بعقود الإجارة التمويلية ضمن الخصوم طويلة الأجل – ماعدا الجزء المستحق منها خلال الفترة المالية التالية فيتم إظهاره ضمن الخصوم المتداولة – هذا مع ضرورة التمييز بين الأصول المستأجرة ومجمعات إهلاكهـا والالتزامـات المتعلقة ا وبين الأصول المملوكة ومجمعات إهلاكها والالتزامات العاديـة في قائمـة المركز المالي للمستأجر.

2 – قائمة الدخل :

يجب إظهار إهلاك الأصول المستأجرة والمصروفات التمويلية المترتبة علـى عقود الإجارة التمويلية - وكذا مصروفات الصيانة والتأمين التعاوني الـتي يتحملـها المستأجر ونصيب الفترة من التكلفة المباشرة الأولية للتعاقد – (في حالة تحمل المستأجر بنصيب منها وكانت ذات أهمية نسبية) في قائمة الـدخل بصـفة مسـتقلة عـن المصروفات الأخرى المماثلة، وذلك لبيان أثرها على صافي دخل المنشـأة المسـتأجرة ولخدمة أغراض التحليل المالي للقوائم المالية للمستأجر واتخاذ القرارات خاصة المتعلقـة بالمفاضلة بين الشراء والاستئجار.

(2/1/3) العرض في القوائم المالية للمؤجر:

لم يتطرق المعيار الدولي ومعيار الهيئة إلى المعلومات الواجب عرضها في صلب القوائم المالية للمؤجر - واكتفي المعيار البريطاني بالإشارة إلى أنـه يجـب أن يظهـر

الرصيد المستحق على المستأجر في قائمة المركز المالي ضمن الحسابات المدينة بمبلغ صافي الاستثمار بعد استبعاد أي مخصصات للإيجارات المشكوك في تحصيلها.

ونص المعيار السعودي على أنه يجب إظهار قيمة مديني عقـود الإجـارة في قائمة المركز المالي مطروحاً منها العوائد غير المكتسبة عن تلك العقود. ويجب التمييـز بين قيمة مديني عقود الإجارة التي سوف يتم الوفاء ا في الفترة المالية التالية حيـث تظهر ضمن الأصول المتداولة وتلك التي يتم الوفاء ا في فترات لاحقة وتظهر ضـمن الأصول الثابتة. واكتفي المعيار الأمريكي بالنص على أنه يجب التمييز في قائمة المركز المالي بين الجزء الجاري من صافي الاستثمار وذلك الجزء طويل الأجـل. ولا يختلـف ذلك عما نص عليه المعيار السعودي .

ونص المعياران الأمريكي والسعودي على أنه يجب التمييز في قائمة الدخل بين الإيرادات والمصروفات المترتبة على عمليات الإجـارة (أو الأصول المـؤجرة) عـن غيرها من الإيرادات والمصروفات، وذلك لبيان أثر عمليات التأجيرعلى صافي دخـل المنشأة المؤجرة.

وفي ضوء ما سبق، يرى الباحث أن المعلومات الواجب عرضها وإظهارها في القوائم المالية للمؤجر تتمثل في:

(أ) **قائمة المركز المالي :**

يجب إظهار رصيد حـ/ مدينى عقود الإجارة التمويلية مطروحاً منه رصـيد حـ/ العوائد غير المكتسبة عن تلك العقود في تاريخ إعـداد قائمـة المركـز المـالي لإظهار صافي الاستثمار في ذلك التاريخ بصفة مستقلة ضمن الأصول الثابتـة، مـع مراعاة إظهار الجزء الجاري المستحق من صافي الاستثمار في الفترة المالية التالية بصـفة مستقلة أيضا ضمن الأصول المتداولة.

(ب) **قائمة الدخل :**

يجب إظهار نصيب الفترة من العوائد المكتسبة على عقود الإجارة التمويليـة كإيرادات للفترة ، وكذا إظهار نصيب الفترة من التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد إذا

كانت ذات أهمية نسبية ، ونصيب الفترة من مصروفات إصلاحات الأصول المـؤجرة والمحمل على حـ / المخصص في حالة تكوينه على أن يتم التمييز بين هذه الإيـرادات والمصروفات المتعلقة بالأصول المؤجرة عن غيرها من الإيرادات والمصروفات ، وذلك لخدمة أغراض المقابلة بين إيرادات ومصروفات عمليات التأجير وتحديد صافي العائـد منها لتقييم أداء عمليات التأجير وبيان أثرها على صافي دخل المنشأة المؤجرة.

(2/3) الإفصاح في القوائم المالية للمستأجر :

تأثر المعياران الدولي والسعودي بدرجة كبيرة بالمعيار الأمريكي ، إذ نصـا على نفس المعلومات التي يتعين على المستأجر الإفصاح عنها والـتي وردت بالمعيـار الأمريكي ، وإن كانت متطلبات الإفصاح في ظل المعيار الدولي تجمع بين تلك الـتي وردت في المعيار الأمريكي وتلك التي تضمنها المعيار البريطـاني، بينمـا متطلبـات الإفصاح في المعيار السعودي اقتصرت على ما ورد في المعيـار الأمريكـي بدرجـة كبيرة.وتحددت المعلومات التي يتعين على المستأجر الإفصاح عنها في ظـل المعـايير الأمريكية والدولية والسعودية فيما يلي :

(أ) الأصول المستأجرة :

يجب الإفصاح عن القيمة الإجمالية للأصول المستأجرة في تاريخ القوائم المالية مصنفة بحسب طبيعتها أو وظائفها ، ومجمعات إهلاكها لكل نوع منها والإهلاكـات عن الفترة. ومما تجدر الإشارة إليه أن المعيار البريطاني نص على ضرورة الإفصاح عـن صافي القيمة الدفترية لكل نوع من الأصول المستأجرة في تاريخ قائمة المركز المـالي 0 ولذا يمكن القول أن هناك اتفاق تام بين المعايير المحاسبية الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية حول ضرورة الإفصاح عن الأصول المستأجرة في قائمـة المركـز المـالي للمستأجر وفقاً للسياسة التي انتهجتها هذه المعايير في معالجة عقود الإجارة التمويلية.

(ب) دفعات الإجارة :

نص المعياران الأمريكي والسـعودي على أنه يجب الإفصاح عن الحد الأدنى لدفعات الإجارة المسـتقبلية كما هي في تاريخ آخر قائمة للمركز المـالي ، وذلـك

بصفة إجماليــة ولكل ســنة من الســنوات الخم التالية ، وأضاف المعيار الســعودي مع ضرورة خصم تكاليف تنفيذ العقد والإفصاح عــن معــدل العائــد المســتخدم لحســاب القيمة الحالية. بينما نص المعيــار الدولي على أنــه يجب الإفصــاح عــن التســوية بين إجمالي الحد الأدنى لدفعــات الإجارة في تاريخ قائمة المركــز المــالي وقيمتها الحالية والإفصاح عن هذا الإجمالي والقيمة الحاليــة لما لا يزيد عن الســنة ؟ ولما يزيد عن السنة ولا يزيد عن خمس ســنوات ؟ ولما يزيد عن خمس ســـنوات ؟ ومما تجدر الإشــارة إليه أنه قد ورد في المعيــار البريطاني نصــاً ممــاثلاً وإن كــان اســتخدم اصطلاح الالتزامات عن عقــود الإجارة بدلا من الحــد الأدنى لــدفعات الإجــارة المســتقبلية - إذ نص المعيار البريطاني على أنــه يجــب الإفصــاح عــن الالتزامات عن عقــود الإجــارة التمويلية (صافية من أي تكلفة تمويل مســـتقبلية) وذلك بصفة مســتقلة عن غيرها من الالتزامات إما في صلب قائمة المركز المــالي أو على هيئة إيضاحات مرفقــة بالقوائم الماليــة، مع تحليل هذه الالتزامات لبيــان تلك المتوقع ســدادها خلال الســنة التالية وتلك المتوقع ســدادها خــلال الســنة الثانية إلى الخامســة من تاريخ قائمة المركز المالي. ويظهر هذا التحليل إما بصفة مســـتقلة عن الالتزامات عن عقود الإجارة التمويليــة أو يتم إظهارها بصــفة إجماليــة مــع الالتزامــات الأخرى في قائمة المركز المالي.

(جـ) الإجارات من الباطن :

يجب الإفصاح عن إجمالي الحد الأدنى للإجــارات من الباطن – أو إجمــالي الدفعات المســتقبلية عن عقــود الإجارة من الباطن طبقاً للمعيار الدولي – المتوقــع تحصيلها مســتقبلاً عن عقــود غير قابلــة للإلغاء.

(د) الإجارات الشرطية :

يجب الإفصاح عن إجمالي الإجارات الشــرطية (التي تتوقف فيها قيمة مبلــغ الإجارة على عوامل أخرى بخلاف انقضاء الزمن) التي تم الاعتراف ا في قائمة الدخل عن السنة.

وأضاف المعيـار البريطاني أنه يجب الإفصاح عن إجمـالي تكلفـة التمويل المحملة على الفترة، وكذا الإفصاح عن أية ارتباطات بعقود إجارة تمويليـة تم توقيعها ولم تبـدأ بعد في تاريخ قائمة المركز المالي – وأورد معيار الهيئة – وهو مـا يعتبر المطلب الوحيد الذي نص عليه المعيار- نصا مماثلاً لما ورد في المعيار البريطاني، إذ نص معيار الهيئـة على أنه يجب أن يفصح المصرف في حالة كونـه مسـتأجراً – في الإيضاحات حول القوائم المالية عن أية ارتباطات متعلقـة بعمليات الإجارة المنتهـية بالتمليك التي حدثت قبل تاريخ قائمة المركز المالي للفترة الماليـة الحالية ولم تبـــدأ الإجـارة إلا في الفترة المالية التالية.

ولقد نص المعيار السعودي على أنه يجب الإفصاح عـن السياسـة المحاسـبية المتبعة لمعالجة عقود الإجارة التمويلية. وأضاف المعيار الدولي ضرورة أن يرد في الإيضاحات حول القوائم الماليـة وصفاً عاماً لجميع ترتيبات أو عقـود الإجـارة الجوهرية ويتضمن- وليس قاصراً على ؛ الأساس المستخدم لحساب دفعات الإجـارة الشرطية - وجود شـروط تجديد العقد أو حق الشراء بسـعر مجـزٍ، وأيـة قيـود تتضمنها العقود مثل القيـود على توزيعات الأرباح أو الحصول على تمويل أو قروض أو الإجارات الإضافية.

وفي ضوء ما سـبق ، يرى الباحث أن متطلبـات الإفصـاح في القـوائم المالية للمستأجر وفقاً لمعيـار الهيئة محـدودة للغايـة ، وقد يرجع ذلك إلى الفلسفة التي يرتكز عليها المعيار وفحواهـا : احتفاظ المؤجر بملكية الأصول المـؤجرة لحـين سـداد المستأجر الالتزامـات المطلوبة منه.. كما يرى الباحث أن أهم المعلومـات الواجب الإفصاح عنها من قِبل المسـتأجر في الإيضاحات حول القـوائم الماليـة - لكفاية متطلبات الإفصاح لاحتياجات مستخدمي القوائم المالية من المعلومات- تتمثل في :-

1 - السياسـة المحاسـبية المتبعة في معالجة عقود الإجـارة التمويليـة : ويـتم الإفصاح عنها بصفة مستقلة ضمن السياسات المحاسبية المختلفة التي ينتهجها المؤجر.

2 - القيمة الإجمالية للأصول المستأجرة إجارة منتهيـة بالتمليـك (موجـودات مسـتأجرة تنتهي بالتمليك) لكل نوع منها ومجمعات إهلاكهـا، وصـافي قيمتها الدفترية في تاريخ قائمة المركز المـالي، وكذا المصـروفات المؤجلـة المتعلقة ا.

3 - الالتزامات المتعلقة بالأصول المستأجرة المنتهية بالتمليـك ، وذلـك بصـفة إجمالية، ولكل سنة من السنوات الخمس التاليـة - أي حسـب مواعيـد استحقاقها - ، وكذا قيمتها الحالية في تاريخ قائمـة المركـز المـالي مـع الإفصاح عن معدل العائد المستخدم لحسـاب القيمة الحالية. ويظهر تحليـل هذه الالتزامات بصفة مستقلة ضمن تحليل المطلوبات أو الالتزامات الأخـرى في الإيضاح الخاص بتحليل مواعيد الاستحقاق.

4 - الإفصاح عن إجمالي الإجارات من الباطن المتوقع تحصيلها مسـتقبلاً عـن عقود غير قابلة للإلغـاء ، وكذا الإفصاح عن إجمالي الإجـارات الشـرطية - إن وجدت - والأساس المستخدم لحساب دفعا ا.

5 - أية ارتباطات متعلقة بعمليات الإجارة المنتهية بالتمليـك (عقـود الإجـارة التمويلية) التي حدثت قبل تاريخ قائمة المركز المالي ولم تبدأ الإجـارة إلا في الفترة المالية التالية.

6 - وصفاً عاماً لجميع عقود الإجارة التمويلية الجوهرية وأهـم شـروطها ومـا تتضمنه من قيود.

حالة تطبيقية :

بالاطلاع على التقرير السنوي لبنك البركة الإسلامي (شركة مساهمة بحرينية مقفلة معفاة) عن السنة المالية المنتهية في 1999/12/31م تبين أن البنك المذكور قام ببيع المبنى الرئيس له بمبلغ 10 ملايين $ لإحدى المؤسسـات الماليـة الشـقيقة وتم استئجاره إجارة منتهية بالتمليك لمدة 5 سنوات . وكان صافي القيمة الدفترية للمـبنى في تاريخ البيع 8881879$ 0 وتم إظهار وعرض المعلومات المتعلقة بعملية البيـع والاستئجار كما يلي:

1 – تم إظهار بند موجودات مستأجرة تنتهي بالتمليك بمبلغ 10041111$ في بند مستقل ضمن الاستثمارات وليس ضمن الأصول الثابتة.

2 - تم إظهار بند التزامات متعلقة بموجودات مستأجرة تنتهي بالتمليـك بمبلـغ 11118121$ في بند مستقل ضمن المطلوبات.

أما الإفصاحات المتعلقة بعملية البيع والاستئجار إجارة منتهية بالتمليك والتي وردت ضمن الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 1999م فقد تمثلت في الآتي:

1 - تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية المتبعة ضمن الإيضـاح رقـم (2) أهـم السياسات المحاسبية كما يلي : موجودات مسـتأجرة تنتـهي بالتمليـك تم اقتناؤها عن طريق إجارة منتهية بالتمليك لمدة 5 سنوات. هذه الموجـودات تستهلك وفقاً لسياسة البنك العامة الخاصة بالاستهلاك (طريقة القسط الثابت للموجودات الثابتة الأخرى).

2 - تم الإفصاح عن قيمة الموجودات المستأجرة الظاهرة في قائمة المركز المـالي في 31 ديسمبر 1999م وذلك في الإيضاح رقم (13) بشـأن موجـودات مستأجرة تنتهي بالتمليك وذلك كما يلي :

بيـــان	1999			1998		
	البنك	مشترك	ا موع	البنك	مشترك	ا موع
موجودات مستأجرة تنتهي بالتمليك	10000000	-	10000000	-	-	-
مصروفات مؤجلة	96667	-	96667	-	-	-
استهلاك	(55556)	-	(55556)	-	-	-
	10041111	-	10041111	-	-	-

موجودات مستأجرة تنتهي بالتمليك تمثل المبنى الرئيس للبنك الذي تم بيعه واستئجاره "إيجار منتهى بالتمليك" لمدة خمس سنوات . جميع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بهذه العملية يتم إطفاؤها على مدة الإجارة0

3 - تم الإفصاح عن قيمة الالتزامات المتعلقة بموجودات مستأجرة وتنتهي بالتمليك في الإيضاح رقم (17) على النحو الأتي :

	1999	1998
التزامات متعلقة بموجودات مستأجرة تنتهي بالتمليك	10.000000	-
أرباح مؤجلة متعلقة ببيع موجـودات وتم استئجارها	1118121	-
	11118121	

الأرباح المؤجلة الناتجة عن بيع واستئجار موجودات تنتهي بالتمليك يتم إطفاؤها على مدة عقد الإجارة.

4 - وردت المصروفات المتعلقة بموجودات مستأجرة تنتـهي بالتمليـك ضـمن مصروفات العمليات في قائمة الدخل ، وتم الإفصاح عنها ضمن الإيضاح رقم (28) بمبلغ 101699 $. حيث وردت مصروفات العمليات بصفة إجمالية في قائمة الخسارة للسنة المنتهية في 31ديسمبر 1999م.

5 - اختص الإيضـاح رقم (30) بتحـليل مواعيـد الاسـتحقاق وورد فيـه الآتي :

فيما يلي الموجودات والمطلوبات وحسابات الاستثمار المطلقة حسب مواعيد اسـتحقاقها أو حسب المدة المتوقـع تحويلـها إلى النقـد في31 ديسـمبر 1999م.

بيـــــــان	لغايـــة 3 أشهر	من 3 أشهر إلى 6 اشهر	مــن 6 إلى سنة	من سنة إلى 3 سنوات	أكثر مـن 3 سنوات	ا موع
موجـودات مسـتأجرة تنتـهي بالتمليك	-	-	-		10041111	10041111
التزامات متعلقة بموجودات تنتهي بالتمليك	57834	57834	2115668	6694006	2192779	11118121

وفي ضوء العرض والإفصاح الذي أورده البنك في تقريـره السـنوي لعـام 1999م بشأن عملية بيع المبنى الرئيس واستئـجاره "إجارة تنتهي بالتمليك" لمـدة خمس سنوات ، يود الباحث إبداء الملاحظات الآتية:

1 – أن البنك – بصفته مستأجراً – قد تجاهل تماماً معيار الهيئة وضرب به عرض الحائط رغم أن المعيار نص على أنه يجب تطبيق هذا المعيـار على القـوائم المالية للفترات المالية التي تبدأ اعتباراً من1محـرم 1419هـ ـ أو1 ينـاير 1999م (الفقرة رقم 88 – تاريخ سريان المعيار) . ورغم ذلـك انتـهج البنك ما نصت عليه المعايير المحاسبية الأخرى.

2 – أنه كان يجب عرض بند "موجودات مستأجرة تنتهي بالتمليك" بصفة مستقلة ضمن الأصول الثابتة وليس ضمن الاستثمارات ، كما كان يجب عرض البند المذكور في قائمة المركز المالي بقيمته الإجمالية (ثمن البيع والمصروفات المؤجلة) مطروحاً منها مجمع إهلاكات هذه الموجودات .. وتجـدر الإشـارة إلى أن البنك اكتفي بالإفصاح عن تلك المعلومات في الإيضاحات حول القوائم المالية (الإيضاح رقم 13).

3 – لم يتم التمييز بين الخصوم المتداولة والخصوم طويلة الأجل في قائمـة المركـز المالي للبنك ، ولذا تم إدراج بند "التزامات متعلقة بموجودات مستأجرة تنتهي بالتمليك" ضمن المطلوبات بصفة مستقلة ... وباستخدام المعلومات الواردة في الإيضاح (رقم 30) المتعلق بتحليل مواعيد الاستحقاق، فإنه يجب علـى البنك التمييز بين نوعى الخصوم المشار إليهما ، مع مراعـاة إظهـار الجـزء

المستحق من الالتزامـات المـذكورة خـلال السـنة التاليـة – وقـدره 2231336$ - بصفة مستقلة ضمن الخصوم المتداولة، وباقي الالتزامات – وقدره 8886785 $ - يظهر بصفة مستقلة ضمن الخصوم طويلة الأجل.

4 - أن المصروفات المؤجلة تتمثل في التكلفة المباشرة الأولية للتعاقد والتي تحملـها البنك في تاريخ نشأة الإجارة. ولقد أفصح البنك عن أن هذه المصروفات - باعتبارها مصروفات إيرادية مؤجلة ذات أهمية نسبية - يـتم إطفاؤهـا أي توزيعها على مدة عقد الإجارة ، وهذا يتمشى مع ما تقضـى بـه المعـايير المحاسبية.

5 - أن الأرباح المؤجلة الناتجة عن البيع والاستئجار تم الاعتراف ا في تاريخ البيع كمكاسـب مؤجلة. ولقد أورد البنك في الإيضاح رقـم (17) أن هـذه الأرباح يتم إطفاؤها أي توزيعها على مدة عقد الإجارة، وهذا لا يتمشى مع ما ورد في المعايير المحاسبية والتي تقضى بتوزيع هذه الأرباح علـى فتـرات الإجارة بنسبة إهلاك الأصل المستأجر.

6 - أنه كان يجب عرض وإظهار المصروفات المتعلقة بموجودات مستأجرة تنتـهي بالتمليك في بند مستقل في قائمة الدخل ، مع الإفصاح عن مكونات وعناصر هذه المصروفات في الإيضاحات حول القوائم المالية.

7 - أن الإفصاح عن (التزامات متعلقة بموجودات تنتهي بالتمليك) - كمـا ورد في الإيضاح رقم (30) - حسب مواعيد استحقاقها ، لا يتمشى مـع مـا تقضى به المعايير المحاسبية، إذ كان يجب الإفصاح عن هذه الالتزامات بصـفة إجمالية ، ولكل سنة من السنوات الخمس التالية، وكذا قيمتها الحالية في تاريخ قائمة المركز المالي ، كما أن البنك لم يفصح عن معدل العائـد المسـتخدم (معدل العائد الضمني للمشترى / المؤجر)، كما أنه لم يفصح عن مقدار دفعة الإجارة ومدى وجود قيمة متبقاة للأصل من عدمه، حتى يمكن إعداد جدول استنفاد الالتزامات من وجهة نظر البنك (البائع/المستأجر) وتكلفة التمويـل ومقدار النقص في الالتزامات في تاريخ إعداد قائمة المركز المالي.

(3/3) الإفصاح في القوائم المالية للمؤجر :

تأثر المعياران الدولي والسعودي بدرجة كبيرة بالمعيار الأمريكي،إذ نصا على نفس المعلومات التي يتعين على المؤجر الإفصاح عنها والتي وردت بالمعيار الأمريكي. وإن كانت متطلبات الإفصاح في المعيار السعودي اقتصرت على مـا ورد في المعيـار الأمريكي، فقد أضاف المعيار الدولي ضرورة الإفصاح عن معلومـات أخرى لم تـرد في المعيار الأمريكي وتتمثل في ضرورة الإفصاح عن القيمة المتبقاة غير المضمونة الـتي تتحقق للمؤجر في إفصاح مستقل ومخصص الإجارات المشكوك في تحصيلها. وتتحدد متطلبات الإفصاح في القوائم المالية للمؤجر في ظـل المعـايير الأمريكيـة والدوليـة والسعودية في ضرورة الإفصاح عن المعلومات الآتية :

(أ) **صافي الاستثمار** : يتعين على المؤجر ضرورة الإفصاح عن مكونـات وعناصـر صافي الاستثمار في عقود الإجارة في تاريخ كل قائمة للمركز المـالي. وهـذه العناصر تشمل : الحد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية ، والقيمة المتبقاة غـير المضمونة، والعوائد غير المكتسبة . ومما تجدر الإشارة إليه أن المعيار البريطـاني نص أيضا على ضرورة الإفصاح عن صافي الاستثمار في عقود الإجارة التمويلية وعقود الشراء التأجيرى كلٍ على حدة في ـاية كل سنة مالية.

(ب) **الحد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية** المتوقع تحصيلها في كل من السنوات الخمس التالية لتاريخ قائمة المركز المالي . ومما تجدر الإشارة إليه أن المعيار الدولي جمـع الإفصاحات (أ،ب) في بند واحد ونص على ضرورة إجراء تسوية بين إجمـالي الاستثمار في تاريخ قائمة المركز المالي والقيمة الحالية للحـد الأدنى لـدفعات الإجـارة في نفس التاريخ. والإفصاح عن هذا الإجمالي والقيمة الحالية لما لا يزيد عن السنة؟ ولما يزيد عن السنة ولا يزيد عن خمس سنوات؟ ولما يزيد عن خمس سنوات؟.

(جـ) **العوائد غير المكتسبة** : يجب الإفصاح عن مبلغ الدخل غير المكتسـب – طبقـاً للمعيار الأمريكي وإن كان يقصد به مبلغ العائد المكتسب على عقود الإجارة طبقاً للمعيار السعودي وهو الأصح حيث يعبر عن الجزء مـن العوائـد غـير

المكتسبة التي تم الاعتراف بها في تاريخ نشأة الإجارة – وإن كان لا يتم ترحيلها إلى حـ/ الأرباح والخسائر تمهيداً لتوزيعها إلا عند اكتسابها في صورة نقدية محصلة بالفعل بما يتناسب مع دفعات الإجارة المحصلة وهو ما يعرف بمبدأ النضوض في الفقه الإسلامي – الذي تضمنته قائمة الدخل لمقابلة النفقات المباشرة للتعاقد لكل فترة تعد عنها قائمة للدخل. ويتفق في ذلك مع ما نص عليه المعيار الدولي من ضرورة الإفصاح عن إيرادات التمويل غير المكتسبة.

(د) الإجارات الشرطية : يجب الإفصاح عن إجمالي الإجارات الشرطية المعترف بها والتي تضمنتها قائمة الدخل لكل فترة.

(هـ) الوصف العام : يجب الإفصاح (في صورة وصف عام) عن جميع ترتيبات وعقود الإجارة التمويلية الجوهرية التي عقدها المؤجر وذلك ضمن الإيضاحات حول القوائم المالية .

وأضاف المعيار البريطاني ضرورة الإفصاح عن القيمة الإجمالية للإجارات المتوقع تحصيلها ، وكذا تكلفة الأصول المقتناة لأغراض التأجير التمويلى، والقيمة الإجمالية للأصول التي تستخدم لأغراض الإجارة التمويلية وما يتعلق بها من مجمع إهلاك. ويرى الباحث أن المعيار البريطاني قد جانبه الصواب في ذكره الإفصاح عن إهلاك جميع الأصول المؤجرة حيث أنها طبقا للمعيار ذاته لا يحسب لها إهلاك في دفاتر المؤجر. وقد يرجع الخطأ إلى أن المعيار البريطاني حدد متطلبات العرض والإفصاح في القوائم المالية، سواء أكانت تلك المعدة على أساس التكلفة التاريخية أم التكلفة الجارية – وإن كان ذلك لا يبرر خطأ المعيار في الإفصاح عن مجمع إهلاك للأصول المؤجرة في دفاتر المؤجر حيث لا يحتسب لها إهلاك وفقاً للمعيار ذاته - وهذه المتطلبات لا تختلف بصورة جوهرية عن تلك التي تطلبها المعيار الأمريكي. ولقد نص المعياران البريطاني والسعودي على أنه يجب الإفصاح عن السياسات المحاسبية التي ينتهجها المؤجر بصدد المعالجة والمحاسبة عن عقود الإجارة التمويلية والمحاسبة عن الدخل منها.

أما معيار الهيئة فقد نص على متطلبات الإفصاح - وإن كانت محدودة ولا تتسم بالشمولية من وجهة نظر الباحث - التي تتمشى مع الفلسفة التي يرتكز عليها

المعيار ومضمو ا احتفاظ المؤجر بحق الملكية للأصول المؤجرة حتى تاريخ وفاء المستأجر بكافة التزاماته ، ولذا نص المعيار على أنه يجب أن يفصح المصرف- بصفته مؤجراً - في الإيضاحات حول القوائم المالية عن إجمالي أصول الإجارة المنتهية بالتمليك مبوبـة حسب الفئات الرئيسة مطروحاً منها مجمع الإهلاك الخاص ا - إن وجد - في تاريخ قائمة المركز المالي. هذا مع مراعاة متطلبات الإفصاح الواردة في معيار المحاسبة الماليـة رقم (1) بشأن العرض والإفصاح العام في القوائم المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية.

وفي ضوء ما سبق، يرى الباحث أن أهم المعلومات الواجب الإفصاح عنها من قِبل المؤجر في الإيضاحات المرفقة بالقوائم الماليـة - لكفايـة متطلبـات الإفصـاح لاحتياجات مستخدمي القوائم المالية من المعلومات - تتمثل فيما يلي:

1 - السياسة المحاسبية المتبعة في معالجة عقود الإجارة المنتهية بالتمليـك . ويـتم الإفصاح عنها بصفة مستقلة ضمن السياسات المحاسبية المختلفة التي ينتهجها المؤجر.

2 - مكونات صافي الاستثمار في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في تاريخ إعـداد قائمة المركز المالي، وتشمل الحد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية، والقيمـة المتبقاة غير المضمونة ، ورصيد حـ / العوائد غير المكتسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك.

3 – مقدار العائد المكتسب الذي تضمنته قائمة الدخل لمقابلة التكاليف المباشـرة للتعاقد لكل فترة تعد عنها قائمة للدخل.

4 – إجمالي الإجارات الشرطية – إن وجدت – والأساس المسـتخدم لحسـاب دفعا ا، وكذا إجمالي الإجارات من الباطن المتوقع تحصيلها مستقبلاً عن عقود غير قابلة للإلغاء.

5 – الحد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية بصفة إجمالية ولكل سنة من السنوات الخمس التالية لتاريخ قائمة المركز المالي .

6 – وصفاً عاماً لجميع ترتيبات وعقود الإجارة المنتهية بالتمليك الجوهرية التي عقدها المؤجر.

حالة تطبيقية :

بالاطلاع على التقرير السنوي لبنك البركة الإسلامي عن السـنة الماليـة المنتهية في 1999/12/31م تبين أن البنك يقوم بأعمال التمويـل والاسـتثمار (كأحد أنشطته الرئيسـة)على أسـاس التمويل التأجيرى المنتهى بالتمليـك بصـفته مؤجراً ويتم تمويل اسـتثمارات الإجارة من أموال البنـك الخاصـة وحسـابات الاستثمار المطلقة والمقيدة (تمويل مشـترك) . وتم إظهار وعرض المعلومات المتعلقـة بعمليات التأجير التمويلي كما يلي :

1 - تم إظهار بند "استثمارات في تأجير منتهى بالتمليك" في بند مستقل ضـمن الاسـتثمارات وليس ضمن الأصول الثابتـة بمبلـغ 1848292$ عـام 1999م، ومبلغ 1955500$ عام 1998م.

2 - لم يتم عرض أية معلومات أخرى - بصفة مستقلة - متعلقة بالاستثمارات في التأجير المنتهى بالتمليك وإيرادا ا سـواء في قائمة المركز المـالي أو قائمـة الدخل (قائمة الخسارة للسـنة المنتهيـة في 1999/12/31م). ولكـن تم الإفصاح عن هذه المعلومات ضمن الإيضاحات حول القوائم الماليـة للسـنة المنتهية في 31 ديسمبر 1999م والتي تمثلت في الآتي :

1 - تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية المتبعة ضمن الإيضاح رقم (2) أهم السياسات المحاسبية والذي تضمن إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وكذلك وفقا لمعايير المحاسبة الإسلامية الصادرة عـن هيئـة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسـلامية – ومن أهم السياسات المحاسبية المتبعة ...**استثمارات الإجارة** : تقيد استثمارات الإجارة على أساس التكلفة إضافة إلى هامش الربح "سـعر البيـع" محسـوما (أي مخصوماً) منها الأرباح المقبوضة مقدماً والتي لم تستحق بعد .

2 - تم الإفصاح عن قيمة اسـتثمارات في تأجير منتهى بالتمليك الظاهر في الميزانية ، وذلك في الإيضاح رقم (6) كما يلي :

بيـان	1999			1998		
	مول من البنك	تمويل مشترك	ا موع	مول من البنك	تمويل مشترك	ا موع
استثمارات في إيجـار منتـهى بالتمليك	1676167	372462	2048629	1943603	400818	2344421
(-) أرباح مقبوضة مقـدما لم تستحق بعد	(145095)	(55242)	(200337)	(302563)	(86358)	(388921)
	1531072	317220	1848292	1641020	314460	1955500

3 - تم الإفصاح عن إيرادات اسـتثمارات في إيجار منتهى بالتمليـك – في بند مستقل – ضمن إيرادات الاستثمارات في الإفصـاح رقـم (24) والذي تضمن عدم وجود مصروفات متعلقة ـذه الاسـتثمارات ، وبلغت إيرادا ا عام 1999م ما قيمته 188584$ ، وعام 1998م ما قيمته 194173$.

4 - اختص الإيضاح رقم (30) بتحليل مواعيد الاستحقاق للاستثمارات في التأجير المنتهى بالتمليك - بند مستقل ضمن الموجـودات - وورد فيه الآتي:

العام	لغاية 3 أشهر	من 3 إلى 6 أشهر	من 6 إلى سنة	من سنة إلى 3 سنوات	أكثر من 3 سنوات	ا موع
1999	32845	101303	306600	1061778	245766	1848292

1955500	145258	1398530	306601	101303	3808	1998

5 - تناول الإيضاح رقم (31) تحليل مخاطر الاستثمارات في التأجير المنتهى بالتمليك - كأحد عناصر الموجودات - حسب القطاعـات والمراكـز الجغرافية والعملاء ، وذلك كما يوضحه الجدول الآتي :

أ) حسب القطاعات	**التجارة والصناعة**	**البنوك والمؤسسات المالية**	**المقاولات**	**أخرى**	**المجموع**
1999	522895	-	-	1325397	1848292
1998	234603	-	-	1720897	1955500
ب) حسب المراكز الجغرافية	**الشرق الأوسط**	**باقي دول آسيا**	**أوربا**	**أخرى**	**المجموع**
1999	1848292	-	-	-	1848292
1998	-	1955500	-	-	1955500
ج) حسب العملاء	**جهات حكومية**	**مؤسسات مالية**	**أفراد**	**أخرى**	**المجموع**
1999	-	-	-	1848292	1848292
1998	-	1955500	-		1955500

وفي ضوء العرض والإفصاح الذي أورده البنك في تقريره السـنوي لعـام 1999م بشأن الاستثمارات في التأجير المنتهى بالتمليك والإيـرادات والمصـروفات المتعلقة بها - بصفته مؤجراً - يود الباحث إبداء الملاحظات الآتية :

1 - رغم أن البنك أفصح في مقدمته للسياسات المحاسبية المتبعة أنه تم إعداد القوائم المالية وفقا لمعايير المحاسبة الإسلامية الصادرة عن هيئـة المحاسـبة والمراجعـة للمؤسسات المالية الإسلامية والتي نصت على أنه يجب أن يفصح المصـرف - بصفته مؤجراً كما أوضح الباحث من قبل - في الإيضاحات حـول القـوائم

المالية عن إجمالي أصول الإجارة المنتهية بالتمليك مبوبة حسب الفئات الرئيسـة مطروحاً منها مجمع الإهلاك الخاص ا في تاريخ إعداد قائمة المركز المـالي ، يرى الباحث أن الواقع غير ذلك، فقد سلك البنك ما نصـت عليـه المعـايير المحاسبية الأخرى - دون معيار الهيئة- حيث تم إظهار وعرض الاستثمارات في الإجارة المنتهية بالتمليك بمقدار صافي الاستثمار مقوماً بالقيمة الحاليـة للحـد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية مستبعداً منها - رصيد حـ / العوائد غـير المكتسبة من عقود الإجارة في تاريخ إعداد قائمة المركز المالي (وهو ما عبر عنه البنك بالأرباح المقبوضة مقدماً ولم تستحق بعد)، وهو ما يعبر عنـه – طبقـا للمعايير المحاسبية – بصافي الاستثمار(حـ / مديني عقود الإجـارة التمويليـة مطروحاً منه رصيد حـ / العوائد غير المكتسبة عن تلك العقود في تاريخ إعداد قائمة المركز المالي) وكان يجب إظهاره بصفة مستقلة ضمن الأصـول الثابتـة وليس ضمن الاستثمارات مع مراعاة إظهار الجزء الجاري المستحق من صـافي الاستثمار في الفترة المالية التالية (وهو مبلـغ 440748 $ لعـام 1999م ، ومبلغ 411712$ لعام 1998م طبقاً لما ورد في الإيضاح الخاص بتحليـل مواعيد الاستحقاق) بصفة مستقلة ضمن الأصول المتداولة.

2 – إفصاح البنك عن إيرادات استثمارات في إيجار منتهى بالتمليك في بند مسـتقل ضمن إيرادات الاستثمارات ، قد تم الإفصاح بالمبلغ السـليم وفقـاً للمعـايير المحاسبية، وهو ما يعادل مقدار نصيب الفترة من العوائد المكتسبة على عقـود الإجـارة التمويلية كإيرادات للفترة ويتحـدد بمقدار الفـرق بين رصيد جملة الأرباح المقبوضـة مقدماً ولم تسـتحق بعد لعامي 1998، 1999 – رغم أن البنك لم يفصح عن ذلك صراحة – وهو مـا قيمتـه 188584 $ أي (388921 – 200337$) . ويرى الباحث أنه كان ينبغي الإفصاح عن مقدار هذا العائد المكتسب في قائمة الدخل بصفة مستقلة لمقابلته بالتكـاليف المباشرة للتعاقد - إن وجدت -. هذا ولم يفصح البنـك عـن تحملـه لأيـة مصروفات متعلقة بالإجارة التمويلية المنتهية بالتمليك.

3 – أن الإفصاح عن "الاستثمارات في التأجير المنتهى بالتمليـك" - كمـا ورد في الإيضاح رقم (30) - حسب مواعيد اسـتحقاقها ، لا يتمشى مع ما تقضى به المعايير المحاسبية ، إذ كان يجب الإفصاح عن هذه الاستثمارات - باعتبارها تمثل الحد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية - بصفة إجمالية ، ولكل سنة مـن السنوات الخمس التالية ، كما أن البنك لم يفصح عن معدل العائـد الضـمني المستخدم ، كما أنه لم يفصح عن مقدار دفعة الإجارة - ويبدو أ ا ربع سنوية - ومدى وجود قيمة متبقاة (مضمونة أو غير مضمونة) للأصول المؤجرة مـن عدمه.

4 - لم يرد في الإيضاحات حول القوائم المالية وصفاً عاماً لعقود الإجـارة المنتهيـة بالتمليك التي عقدها البنك.

4 - خلاصة ونتائج البحث وتوصياته :

يعد هذا البحث مساهمة علمية متواضعة في سبيل إنجاح مسيرة العمل المصرفي الإسلامي ، وذلك عن طريق دراسة إحدى صور توظيـف الأمـوال في المصـارف الإسلامية وهى عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك أو المقرونة بوعد البيع مـن خـلال إجراء دراسة تحليلية للمشكلات المحاسبية المتعلقة بهذه العمليات . ولـذا اسـتهدف البحث التعرف على مدى مشروعية عقود الإجارة المنتهية بالتمليـك الـتي تبرمهـا المصارف الإسلامية وذلك من خلال دراسة وتحليل الآراء والأحكام الفقهية المعاصرة - بإيجاز - للوقوف على التكييف الفقهى لهذه العقود ولكى تأتى المعالجات المحاسبية لتلك المشكلات متفقة وغير متعارضة مع رأى الفقه الإسلامي بصدد دراسة وتحليـل الجوانب المحاسبية للمشكلة موضوع البحث ألا وهى كيفية المحاسبة والإفصاح عن هذه العقود من حيث متطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح - سواء أكان المصرف الإسلامي مؤجراً أم مستأجراً.

وتعتبر المشكلة موضوع البحث من أهم المشكلات المعاصرة خاصة بعد مـا أثيرت الشكوك حول مشروعية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك التي تبرمها المصـارف الإسلامية واختلاف الفقهاء المعاصرين بين مجيز لها وغير مجيز. ولقد كانت المشـكلة موضوع البحث غزيرة بالتسـاؤلات التي طرحتها وحاول البحـث التصـدى لهـا بالإجابة عنهـا من خـلال مزج الحلـول والمعالجـات التي أوردتها المعايير المحاسبية - الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية - ومعيار الهيئة وعرضها على رأى الفقـه الإسلامي واستنباط واختيار ما يتلاءم منها مع الأحكام الفقهية المعاصرة لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك باعتبارها من العقود الوافدة من الغرب إلى بلاد المسلمين والمستحدثة في البيئة والمناخ الإسلامي.

ومن أجل تحقيق الأهداف المنشودة من وراء البحث، فقد تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث بخلاف المقدمة والخلاصة والتوصيات؛ **المبحث الأول** تناول فيـه الباحـث الآراء والأحكام الفقهية المعاصرة لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك وخلاصة ما توصـل إليه الفقهـاء بصـدد التكييـف الفقهى لهذه العقـود ، بينما خصـص الباحـث **المبحث الثانى** لدراسة المشكلات المحاسبية المتعلقة بالقياس والإثبات المحاسبى لعمليـات عقود الإجارة المنتهية بالتمليك ، أما **المبحث الثالث والأخير** فقد أشار فيه الباحث إلى

بيان كيفية ومتطلبات العرض والإفصاح للمعلومات المحاسبية المتعلقة بعقود الإجـارة المنتهية بالتمليك في القوائم المالية للمؤجر والمستأجر، وما ينبغي أن يكون عليه العرض والإفصاح – من وجهة نظر الباحث – لإثراء المحتوى الإعلامي للقوائم المالية المنشورة وبما يفي باحتياجات مستخدمي التقارير والقوائم المالية من المعلومات.

ويتناول الباحث أهم النتائج التي توصل إليها والتوصيات العامة للبحث وذلك على النحو التالى :

(1/4) نتائج البحث :

تتحدد أهم النتائج التي توصل إليها البحث فيما يلي :

1 – أن العـديد من الفقهاء المعاصرين يرون جواز عقـد الإجـارة المنتهيـة بالتمليك – للعديد من المبـررات – ويكّيف فقهياً على أنه في بدايته عقـد إجارة – تترتب عليه كافة أحكام وآثار هذا العقد المقررة شرعاً – مع وعـد من المالك المؤجر بتمليك الأصل للمستأجر سواء تم التمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي أو ببقية الأقساط أو البيع التدريجي أو عن طريـق الهبة. ولا مانع من ذكر الوعد بالتمليك في عقد الإجارة من طـرف واحـد (المؤجر) تجنباً لاشتراط عقد في عقد ، على أن يتم إبرام عقد تمليك مسـتقل عن عقد الإجارة في اية مدة الإجارة أو فى أثنائها حسب الأحوال.

2 - أن البيع ثم الاستئجار المنتهى بالتمليك من الصور الجائزة شرعا لاشتمالها على عقدين منفصلين وهما، عقد البيع وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك ، ويجـب عدم الربط بينهما تجنبا لاشـتراط عقد في عقد ، ولا مانع من إصدار وعـد من طرف واحد بالإيجار أو الاستئجار.

3 - يعتبر المعيار الأمريكي أكثر المحاولات التي اسـتهدفت إرساء أسس المحاسـبة عن عقود الإجارة التمويلية (المنتهية بالتمليك) شمولاً لاستناده إلى إطار نظري متكامل ، ولذا استندت معايير المحاسبة في الدول الأخـرى (مثـل المعـايير

البريطانية والسعودية في البحث) والمعيار الدولي على الأسس التي بنى عليهـا المعيار الأمريكي.

4 - اختلاف المنهج والأساس النظري الذي استند إليه معيار الهيئة عـن المنـهج والأساس النظري الذي استندت إليه المعايير المحاسبية* . إذ يتحدد المنهج الذي سلكه معيار الهيئة في اعتبار عقد الإجارة المنتهية بالتمليك مجـرد اسـتئجار لخدمات الأصل - حيث يبدأ العقد في تاريخ نشـأته كعقد إجارة تسـرى عليه الأحكام الفقهية المتعلقة بعقد الإجارة - وبالتالي عـدم رسملـة العقـد (الأصول المستأجرة) في دفاتر المستأجر واحتفاظ المؤجر بحق الملكية حفاظـاً على حقوقه من الضياع. أما المعايير المحاسبية فقد سلكت منهج رسملة عقـود الإجارة في دفاتر المستأجر على اعتبار أن العقد لا ينطوي على مجرد استئجار لخدمات الأصل ولكن يعتبر بمثابة اقتناء المستأجر لهذا الأصل، ويعتبر المـؤجر إما ممولاً للمستأجر أو بائعاً للأصل المؤجر للمستأجر مع تمويله لعملية الشراء. ويؤيد الباحث المنهج الذي سلكته المعايير المحاسبية (رسملة عقود الإجـارة في دفاتر المستأجر) حيث يمثل حقيقة وجوهر عقد الإجارة المنتهية بالتمليـك ، حيث يستهدف منه تملك المستأجر للأصل في نهاية مدة الإجارة كما يـرى الفقهاء ، وأنه يمكن المحافظة على حقوق المؤجر عن طريق أخذ الضـمانات الكافية أو عن طريق رهن الأصل المؤجر رهناً تأمينياً لا حيازياً حـتى يمكـن للمستأجر الانتفاع به مع ضمان سداده لأقساط الإجارة.

5 - اختلفت المعايير المحاسبية اختلافاً واضحاً في المعالجة المحاسبية لإهلاك الأصول المستأجرة سواء حول فترة الإهلاك أو سياسة الإهلاك وهل يـتم احتسـاب الإهلاك في دفاتر المؤجر أم المسـتأجر؟.وبعد الدراسـة التحليليـة المقارنة لما ورد في المعايير توصل الباحث إلى أنه يجب إهلاك الأصول المسـتأجرة في دفاتر المستأجر على أسـاس فترة الإجارة أو العمـر الاقتصـادي للأصـل المستأجر أيهما أقصر باعتبار أن فترة الإجارة تستغرق عادة جزءاً من العمـر

* - يقصد الباحث بها المعايير الأمريكية والبريطانية والدولية والسعودية ما لم يذكر خلاف ذلك.

الاقتصادي للأصل، وقد تمتد هذه الفترة لتغطى العمر الافتراضـي للأصـل بالكامل، ويجب أن تكون السياسة المحاسبية المتبعة في إهلاك الأصل المستأجر متناسقة مع السياسة المتبعة في إهلاك الأصول المملوكة المماثلة لدى المستأجر لتحقيق التناسق والانسجام في السياسات المحاسبية.

6 - اتفقت المعايير المحاسبية حول ضرورة تجزئة دفعات الإجارة لدى كـل مـن المؤجر والمستأجر؛ إذ تقسم لدى المستأجر إلى تكلفـة التمويـل ومقـدار التخفيض في التزامات عقود الإجارة التمويلية، بينما تقسم لدى المـؤجر إلى العائد على صافي الاستثمار والقيمة المستردة من صافي الاستثمار .. هذا مـع استخدام طريقة معدل العائد السائد في إجراء عملية التجزئة ويسـتخدم في ذلك معدل العائد الضمني للمؤجر المستخدم كمعدل خصم لحساب القيمـة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية . ولم يؤيد معيار الهيئة فكـرة تجزئة دفعات الإجارة إلى مكونا ا ونص على إثبا ـا كـإيرادات للمـؤجر ومصروفات للمستأجر في نفس الفترة التي تستحق فيها.

7 – أن اختلاف المنهج الذي انتهجه معيار الهيئة عن المنهج الذي سلكته المعـايير المحاسبية يؤدى إلى تباين المعلومات التي تتضمنها القوائم المالية المنشورة مـن قِبل المستأجر، مما يؤدى إلى تغيير كبير في المحتوى الإعلامي لعناصـر قائمـة الدخل والمركز المالي ، وبالتالي تنعكس آثاره على مسـتخدمي المعلومـات ومتخذي القرارات وخاصة المقرضين والمستثمرين والمحللين الماليين.

8 - أن هناك شبه اتفاق بين المعايير المحاسبية حول المعالجة المحاسـبية للتكـاليف المباشرة الأولية للتعاقد لدى المؤجر باعتبارها مصروفات إيرادية مؤجلة تضاف إلى صافي الاستثمار لتوزع ضمنياً على الفترات المالية للعقد بمـا يـؤدى إلى تخفيض العوائد المكتسبة المعترف ا في كل فترة مالية . أما معيار الهيئة فقـد افترض أن كلاً من المؤجر والمستأجر يتحمل بنصيب من هذه التكـاليف - لأن العبرة بما تراضى واتفق عليه طرفا العقد - تعالج على أ ـا مصـروفات إيرادية إذا كان غير ذات أهمية نسبية، ومصروفات إيرادية مؤجلة إذا كـان ذات أهمية نسبية. وتتمشى المعالجة التي استحدثها معيار الهيئة مـع مبـادئ

وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء والمبادئ المحاسبية المتعارف عليهـا وأهمهـا مبدأ الأهمية النسبية ومبدأ المقابلة.

9 - انفرد معيار الهيئة بالنص على المعالجة المحاسبية لمصروفات صيانة وإصـلاحات الأصول المؤجرة ، واستحدث المعيار معالجة تتمشى مع الأحكـام الفقهيـة للإجارة المنتهية بالتمليك والمبادئ المحاسبية المقبولة قبولاً عاماً.

10 - لم تتطرق المعايير المحاسبية - وأيضا معيار الهيئة - للمعالجة المحاسبية لمصروفات الضرائب والتأمين على الأصول المؤجرة سواء لدى المؤجر أو المستأجر. ويرى الباحث في ضوء الأحكام الفقهية للإجارة المنتهية بالتمليك - أنه لا يجـوز تحميل المستأجر بمصروفات الضرائب والتأمين - ويقصد به التأمين التعـاوني الجائز شـرعاً - باعتبار أن المؤجر هو الذي يتحمل تبعة هلاك الأصل ، كما أنه هو المستفيد من التأمين . واقترح الباحث معالجة هـذه المصـروفات - باعتبارها ذات صبغة دورية كمصروفات إيرادية تحمل على قائمـة الـدخل للمؤجر عن الفترة المالية التي حدثت فيها طبقا للمبادئ المحاسبية المقبولة قبولاً عاماً ومنها مبدأ الدورية ومبدأ المقابلة وأساس الاستحقاق المحاسبي.

11 - أن هناك شبه اتفاق بين المعايير المحاسبية حول المعالجة المحاسبية لعقود البيـع ثم الاستئجار المنتهى بالتمليك فيما يتعلق بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع ؛ إذ يجب الاعتراف في دفاتر البائع/المستأجر بالخسائر في تاريخ حدوث العملية وتحميلها على قائمة الدخل عن الفترة التي حدث فيها البيع، وفي حالة وجود مكاسب فيتم إثبا ا في تاريخ حدوث العملية مكاسب مؤجلة تـوزع على فترات الإجارة بنسبة إهلاك الأصل المستأجر (وعلى أسـاس القسـط الثابت في حالة الأراضي) . وأن معيار الهيئة قد جانبه الصواب في معالجتـه لمكاسب خسائر البيع إذ نص على توزيعها على فترات الإجـارة ويخصـم نصيب الفترة من مصروفات الاستئجار ، واقترح الباحث ضـرورة تعـديل المعالجة المحاسبية التي أوردها معيار الهيئة – في ضوء مبررات تناولها الباحث – بما يتمشى مع الأحكام الشرعية والسياسات المحاسبية.

12 – لم يتناول المعيار الدولي ومعيار الهيئة أية معالجات محاسبية خاصة بعقود الإجارة العقارية المنتهية بالتمليك، واكتفي المعيار البريطاني بالتأكيد على أن يطبق بشأن هذه العقود نفس ما يطبق على غيرها من العقود. وتعتبر المعالجة المحاسبية لهذه العقود طبقا للمعيار السعودي أكثر يسرا من تلك التي تضمنها المعيار الأمريكي والذي اتسمت معالجته بالتعقيد.

13 – أن هناك شبه اتفاق تام بين المعايير المحاسبية حول المعلومات التي يجب عرضها في صلب القوائم المالية للمستأجر - باستثناء ما انفرد به المعيار السعودي فيما يتعلق بمصروفات الإجارة . ولم يتطرق المعيار الدولي ومعيار الهيئة إلى المعلومات الواجب عرضها في صلب القوائم المالية للمؤجر، واكتفي المعيار البريطاني بالنص على إظهار صافي الاستثمار (بعد استبعاد أي مخصصات للإجارات المشكوك في تحصيلها) ضمن الحسابات المدينة في قائمة المركز المالي للمؤجر ، وجاء المعياران الأمريكي والسعودي أكثر شمولاً من غيرهما من المعايير في هذا الشأن. وأوضح الباحث المعلومات الواجب عرضها وإظهارها في القوائم المالية للمستأجر والمؤجر.

14 - أن متطلبات الإفصاح في القوائم المالية للمستأجر والمؤجر وفقًا لمعيار الهيئة محدودة ولا تتسم بالشمولية بالمقارنة بمتطلبات الإفصاح التي نصت عليها المعايير المحاسبية. وأوضح الباحث أهم المعلومات الواجب الإفصاح عنها من قِبل كل من المستأجر والمؤجر في الإيضاحات حول القوائم المالية لتلبية احتياجات مستخدمى القوائم من المعلومات.

15 - أوضحت الحالة التطبيقية التي تناولها الباحث على القوائم المالية المنشورة لبنك البركة الإسلامي /البحرين عدم التزام البنك بمتطلبات العرض والإفصاح في القوائم المالية التي نص عليها معيار الهيئة - سواء كان البنك مؤجرا أو مستأجراً ، وأن البنك انتهج ما نصت عليه المعايير المحاسبية الأخرى في هذا الصدد. وأوضح الباحث ما يجب أن يكون عليه العرض والإفصاح في القوائم المالية والإيضاحات المرفقة ا، وذلك في ضوء ما اقترحه الباحث فيما يتعلق بأهم المعلومات الواجب عرضها في صلب القوائم المالية وتلك التي يجب

الإفصاح عنها في الإيضاحات المرفقة بالقوائم الماليـة - لكفايـة متطلبـات العرض والإفصاح لتلبية احتياجـات مسـتخدمى القوائـم الماليـة مـن المعلومات - سواء كان المصرف مؤجراً أو مستأجراً.

(2/4) التوصيات :

تتحدد التوصيات العامة التي يوصى ا الباحث فيما يلي:

1 - ضرورة تطبيق سـياسة رسملة الأصول الثابتة المستأجرة في دفاتر المسـتأجر طبقاً لما تقضى به المعايير المحاسبية، وذلك لما توفره هذه السياسة من معلومات ذات محتوى إعلامي أفضل للقوائم المالية المنشورة بما يجعلها تظهر – بعدل – المركز المالي للمنشأة المستأجرة ونتيجة أعمالها. ويوصى الباحث بأن يعـدل معيار الهيئة بما يتمشى مع هذه السياسة والاعتراف بانتقال مخـاطر ومنـافع ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر مع الحفاظ على حقوق المؤجر من خـلال حصوله على الضمانات الكافيـة أو رهن الأصل المؤجر رهنـاً تأمينيـاً لا حيازياً حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالأصل.

2 - يوصى الباحث بأنه يجب احتساب إهلاك الأصـول المسـتأجرة في دفـاتر المستأجر- بما يتمشى مع التوصية السابقة - على أساس فترة الإجارة أو العمر الاقتصادي للأصل المستأجر أيهما أقصر باعتبار أن فترة الإجارة تستغرق عادة جزءاً من العمر الاقتصادي للأصل ، وقد تمتد هذه الفتـرة لتغطـى العمـر الافتراضي للأصل بالكامل ، ويجب أن تكون السياسة المحاسـبية المتبعـة في إهلاك الأصل المستأجر متناسقة مع السياسة المتبعة في إهلاك الأصول المملوكة المماثلة لدى المستأجر لتحقيق التناسق والانسجام في السياسات المحاسـبية . كما يوصى الباحث بأن يعدل معيار الهيئة بما يتمشى مع هذه التوصية.

3 - يوصى الباحث باستخدام معدل العائد على ودائع وحسـابات الاسـتثمار بالمصارف الإسلامية كمعدل للخصم لإيجاد القيمـة الحاليـة للحـد الأدنى لدفعات الإجارة على اعتبار أنه يمثل معدل العائد الضمني للمصرف الإسلامي بصفته مؤجراً. كما يوصى الباحث بأنه يجب على المصـارف الإسـلامية

تطبيق مبدأ النضوض- في الفقه الإسـلامي والفكر المحاسـبي الإسـلامي - بصدد المعالجة المحاسبية لدفعات الإجارة والعوائد غير المكتسبة مـن عقـود الإجارة المنتهية بالتمليك وفقاً لما جاء بالمعيار السعودي لاتفاقها مع أحكـام الشريعة الإسلامية الغراء ، حيث تقضى بأن اكتساب الأرباح - وقياساً عليها العوائد المكتسبة من عقود الإجارة المنتهية بالتمليك - يكون بالنضـوض أي التحصيل الفعلي ، وهذا يعنى محاسبياً أن ترحيل العوائد من عمليات الإجارة إلى حساب الأرباح والخسائر تمهيداً لتوزيعها لا يكون إلا عند اكتساب هذه العوائد في صورة نقدية محصلة بالفعل، وهو ما لا يتم في عمليات الإجارة إلا على أقسـاط تتفق بما يتناسب مع دفعات الإجارة المحصلة فعلاً، ولذا يجـب أن يتم الإثبات بمقدار قيمة العائد الناض فقط خلال الفترة ، وهو ما يعـرف بأسلوب الاعتراف التدريجي بالعوائد المكتسبة من عقود الإجـارة المنتهيـة بالتمليك.

4 - يوصى الباحث أن يضاف إلى معيار الهيئة المعالجة المحاسبية المقترحة من قِبـل الباحث لمصروفات الضرائب والتأمين التعاوني على الأصول المـؤجرة، وأن تطبق المصارف الإسلامية - سواء كان المصرف مؤجرا أو مستأجراً لأراضٍ فقط أو لأراضٍ ومبانٍ معا - أسس وشروط عقود الإجارة العقارية المنتهيـة بالتمليك التي نص عليها المعيار السعودي ، وكذا المعالجة المحاسـبية لتلـك العقود وفقًا لما جاء به المعيار السعودي والذي اتسمت معالجتـه بالسـهولة والبساطة.

5 - ضرورة التزام المصارف الإسلامية بتطبيق معيار الإجارة المنتهيـة بالتمليـك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية - بعد إدخال التعديلات المقترحة عليه - مما يؤدى إلى توحيد البيانات الماليـة وإمكانيـة مقارنة مستويات الأداء وتسهيل تسجيل أسهم تلك المصارف بأسواق المـال العالمية ، كما أن الالتزام يشكل دلالة واضحة علـى مصـداقية وشـفافية العمليات المصرفية التي تجريها المصارف الإسلامية بصفة عامـة وعمليـات الإجارة المنتهية بالتمليك بصفة خاصة ، ويزيل الشـكوك عـن المصـارف

الإسلامية لدى الأسرة المصرفية العالمية ويزيد من ثقة المتعاملين والمستثمرين في قدر ا على تحقيق أهدافهم وطموحا م ، هذا الالتزام يعد مؤشـراً هامـاً لاتجاه الصناعة المصرفية الإسـلامية نحو النضج الفني والتطور بما لا يعطـى مبرراً لكل من حاول تعطيل مسيرة العمل المصرفي الإسلامي خاصـة لـدى الغرب كالادعاء بعدم مشـروعية عمليات الإجارة المنتهية بالتمليـك الـتي تجريها المصارف الإسـلامية، وكذا الادعاء بعدم فهم الأسس والمعايير الـتي تبنى عليها القوائم المالية ونشاط المصارف الإسلامية.

6 - يوصى الباحث بتطبيق عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ا الات الصـناعية والتجارية والزراعية والإسكان وتمويل العجز المالي الحكومي والدولي، والعجز المالي للشركات والمؤسسـات والأفراد ، وذلك في إطار الضوابط الشـرعية ولما يحققه من مزايا لكل من المؤجر والمستأجر.

7 - يوصى الباحث بإمكانية تطبيق عقود الإجـارة المنتهية بالتمليك عن طريـق البيع التدريجي في مجال خصخصة الأصول المملوكة للحكومة أو القطاع العام.

8 - ضرورة عقد دورات تدريبية للمحاسـبين في المصارف الإسـلامية تتنـاول كيفية التطبيق السليم لمعيار الإجارة المنتهية بالتمليك والمعالجـات المحاسـبية للعمليات المرتبطة بعقود الإجارة المنتهيـة بالتمليـك ومتطلبـات العـرض والإفصاح في القوائم المالية بما يتمشى مع هذا المعيار والتعـديلات المقتـرح إدخالها عليه. ويقترح الباحث عقد هذه الدورات عن طريق الاتحاد الـدولي للبنوك الإسلامية وهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسـات الماليـة الإسـلامية لأغراض التوحيد في المعالجات المحاسبية والتنسيق بين المصارف في هذا الشأن.

9 - ضرورة إدراج المحاسبة والإفصاح عن عقود وعمليـات الإجـارة المنتهيـة بالتمليك كأحد المشكلات المحاسبية المعاصرة ضمن مناهج المحاسبة - كأحد موضوعات مقرر المحاسبة المالية المتقدمة - في الجامعات.

يوضح الباحث تعريفًا لأهم المصطلحات الفقهية والمحاسبية الفنية الـواردة في البحث على النحو الآتي :

1 - **الإجارة** : تمليك منفعة بعوض ؛ وأركانها (الإيجـاب والقبـول) ، المـؤجر (صاحب العين) والمستأجر (المنتفع بالعين) ، والأجرة (المقابل الذي يحصـل عليه المؤجر) والمنفعة (خدمات العين التي يحصل عليها المستأجر).

2 – **الإجارة المنتهية بالتمليك** : الإجارة التي تنتهي بتملك المستأجر الأصل المؤجر مقابل وفاء المستأجر بدفعات الإجارة (الأقساط) التي تمثل في ظاهرها ثمـن منفعة العين مع خضوع الجزء المتبقي من رقبة العين (قيمة الأصل في نهايـة فترة الإجارة – إن وجدت- لعقد بيع منفصل (وتأخـذ عـدة صـور أو أشكال).

3 – **الإجارة التمويلية أو التأجير التمويلي** Finance Lease : مرادف للإجارة المنتهية بالتمليك؛ إذ أنها إجارة تؤدي إلى نقل جميع مخاطر ومنـافع الملكيـة للمستأجر.

4 – **الإجارة البيعية** : تشـبه الإجارة التمويلية أو التأجير التمـويلي والإجـارة المنتهية بالتمليك – ولكنها تقوم على مبدأ البيع بالتقسـيط مع رهن المبيـع حتى ينتهي المشـتري من سـداد آخر قسط، فالفارق الوحيد أن الأقسـاط – في حالة الإجارة البيعية – تمثل ثمن بيع رقبة العين . ويطلق على الإجـارة البيعية الشراء التأجيري Hire – purchase من وجهة نظر المشـتري ، والبيع التأجيري Hire-sale من وجهة نظر البائع .

5 – **البيع** ثم **الاستئجار أو التأجير** Sale&leaseback : أن يبيع طرف (البائع / المستأجر) أصل (عين) مملـوك له إلى طرف آخـر ثم يستأجـره منه

(المشتري / المؤجر) . فهناك عقدين منفصلين ؛ عقد بيع، وعقد إجارة ويجب عدم الربط بينهما تجنبا لاشـتراط عقد في عقد ، ولا مانع من إصدار وعـد من طرف واحد بالإيجار أو الاسـتئجار. وهذه الصورة لا تخرج عن كو ا أن المؤجر / المشتري يوفر تمويلاً للمستأجر/ البائع مع تقديم الأصل كضمان .

6 – **الإجارة من الباطن** : الاستئجار ثم التأجير ، وهي الحالات التي يؤجر فيهـا المصرف إلى العميل أصول سبق أن استأجرها المصرف من طرف ثالث .

7 - **الإجارة الشرطية** : الإجارة التي تتوقف فيها دفعات الإجارة علـى عوامـل أخرى بخلاف انقضاء الزمن .

8 – **فترة الإجارة** : الفترة التي يغطيها عقد الإجارة وغير قابلة للإلغاء ، حيـث يتعاقد المستأجر على استئجار الأصل مع أية شروط أخرى تمنحه حق اختيار الاستمرار في استئجار الأصل مع أو بدون دفع مبالغ إضافية – وفي تـاريخ نشأة الإجارة ، يكون مؤكد بدرجة معقولة أن المستأجر سوف يمارس هـذا الحق.

9 – **العمر الافتراضي للأصل المؤجر** : المدة المتوقع استخدام الأصل خلالها – مع صلاحية الأصل للاستخدام من الناحية الاقتصادية – في ظل ظروف التشغيل العادية مع توافر الإصلاح والصيانة العادية ، وقد يقدر العمر بعدد وحـدات المنافع (وحدات الإنتاج أو ساعات التشغيل مثلا) المتوقع الحصول عليها من الأصل.

10 - **القيمة المتبقاة المقدرة للأصل - قيمة النفاية المقدرة)** : صافي القيمة المقدرة (بعد استبعاد تكاليف الإزالة) المتوقع الحصول عليها مقابل الأصل في ايـة عقد الإجارة، وتقدر هذه القيمة عند بدء الإجارة (تاريخ نشأة الإجـارة) ، وقد تكون مضمونة أو غير مضمونة .

11 - **القيمة المتبقاة غير المضمونة** : هي الجزء من القيمة المتبقاة للأصل (المقدرة في تاريخ نشأة الإجارة) ، فهي القيمة العادلة المقدرة للأصـل في ايـة فتـرة الإجارة بعد استبعاد أي جزء مضمون منها، سواء كان مضمونا عن طريـق

المستأجر أو طـرف ثالث - شركة التأمين التعاوني مثلا - لا علاقـة لـه بالمؤجر .

12 - **الاسـتثمار الإجمالي** : هـو مجمـوع الحـد الأدنى لدفعـات الإجـارة (دفعة الإجـارة × عدد دفعـات الإجارة) والقيمة المتبقاة غير المضمونة إن وجدت .

13 - **صافي الاستثمار** : الفرق بين الاستثمار الإجمالي والعوائد غير المكتسبة علـى عقد الإجارة .

14 - **القيمة العادلة للأصل المؤجر**: تعبر عن القيمة السـوقية أو التبادلية للأصـل في تاريخ نشأة الإجارة- التي يقبل ا طرفان مستقلان – بائع ومشـترٍ – في عمليـة تبادل عادلـة أي يتوافـر لديهمـا معلومـات كافيـة عـن الأصل (أي توافر المعرفة والرغبة في الشـراء لدى المشـتري ، وتـوافر المعرفة لدى البائع).

15 - **الحد الأدنى لدفعات الإجارة** : الدفعات التي يلتزم المستأجر بأدائهـا طبقـا لشروط عقد الإجارة (مسـتبعدا منها تكاليف الصيانة والتأمين والضـرائب التي يتحملها المؤجر).

16 - **معدل الفائدة الضمني للمؤجر** : معدل الخصم - في بداية عقد الإجـارة - الذي يجعل القيمة الحاليـة للحد الأدنى لدفعات الإجارة والقيمة المتبقاة غير المضمونة – من وجهة نظر المؤجر – مسـاوية للقيمة السـوقية للأصـل المؤجر .. أي أنه معدل العائد الداخلي أو الحقيقي لعقد الإجارة .

أولا : المراجع العربية

1 - أبو غدة ، عبد الستار (1996م) ، "الدراسـة الشرعية لمعيـار الإجـارة والإجارة المنتهية بالتمليك " ، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسـات الماليـة الإسلامية .

2 - بنك البركة الإسلامي - البحرين ، التقرير السنوي لعام 1999م.

3 - السرخسى (1978) ، "المبسوط "، بيروت : دار المعرفة للطباعة والنشر .

4 - عبد الكريم ، عارف عبد الله (محرم 1422هـ / إبريل 2001م)، "المحاسبة والافصاح عن عمليات استئجار الأصول الثابتة "، مجلة المحاسـبة، الجمعيـة السعودية للمحاسبة، السنة الثامنة ، العدد التاسع والعشرون .

5 – العسقلاني ، الحافظ أحمد بن حجر (د.ت) . ، " فتح الباري شرح صـحيح البخاري"، تصحيح محب الدين الخطيب، القاهرة : المطبعة السلفية ومكتبتها.

6 – العليوي ، راشد بن أحمد عبد الكريم (1996م) ،" المعاملات الاقتصادية في شركة الراجحى المصرفية للاستثمار من منظور الاقتصاد الإسلامي – دراسة تحليلية وتقويمية "، رسالة دكتوراه غير منشورة في الاقتصاد الإسلامي، كليـة الشريعة والدراسات الإسلامية – جامعة أم القرى .

7 – عمر ، محمد عبد الحليم ، وأحمد تمام سـالم (1998م)، "المحاسـبة الماليـة المتخصصة " ، بدون ناشر.

8 - الفنيسان ، سـعود بن عبد الله (رمضان 1421هـ ، ينـاير 2001م) ، " الإيجار المنتهى بالتمليك" ، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، العـدد الثـامن والأربعون – السنة الثانية عشرة .

9 – القرى ، محمد على ، وسيف الدين إبراهيم تاج الدين ، وموسى آدم عيسى ، والتجاني عبد القادر أحمد (1421هـ) ، " المعايير الشرعية لصيغ التمويل المصرفي اللاربوى " ، الرياض : المركز الوطني للاستشارات الإدارية .

10 – مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة (1409هـ-1988م) ، الدورة الخامسة، قرار رقم (6) بشأن الإيجار المنتهى بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي ،العدد الخامس ، الجزء الرابع.

11 – المصري، رفيق (1406هـ) ، "الربا والحسم الزمني في الاقتصاد الإسلامي" ، جدة : دار حافظ للنشر والتوزيع .

12 – الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (مايو 2000م) ، مشروع معيار المحاسبة عن عقود الإيجار، لجنة معايير المحاسبة ، الرياض .

13 – هيئة كبار العلماء (1420هـ) " حكم الإيجار المنتهى بالتمليك "، الأمانة العامة – إدارة البحوث العلمية والإفتاء، المملكة العربية السعودية – الرياض، قرار هيئة كبار العلماء رقم (198) وتاريخ 1420/11/6هـ .

14 – هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (صفر 1420هـ - يونيو 1999م) ، "معيار رقم (8) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك".

ثانيا : المراجع الأجنبية :

1- FASB Statement No. 13, Accounting for leases, Stamford, Conn.:FASB as amended and interpreted though May 1980.

2- **FASB** Statement **No.28**, Accounting for sales with lease backs, Stamford, Conn 2-

3- Institute of Chartered Accountants in England and Wales, SSAP No. 21, Accounting for Leases and Hire Purchase Contracts, Central Milton Keynes : ICAEW, 1996.

4- International Accounting Standard IAS No. 17 (Revised 1997), Leases, International Accounting Standard Committee, London,1997.

5- **IASC No.17**, Accounting for leases, IASC : London , Sep. 1982. As cited in : IAS, Ernst &Young, Jan. 1993.

Additional References:

6- Abdel-Khalik, A. Rashad, The Economic Effects on Lessees of FASB Statement No. 13, Accounting for Leases, Stamford, Conn.: FASB, 1981.

7- _________, et. al., Impact of Reporting Leases off the Balance Sheet on Bond Risk, Financial Accounting Standard : Selected Papers . FASB, Stamford, Conn., 1978.

8- American Institute of Certified Public Accountants, Accounting Principles Board, APB Opinion No. 5, Reporting of Leases in Financial Statements of Lessee , AICPA, New York , 1964.

9- _______ Committee on Accounting Procedure, APB No. 38, Disclosure of long-term Leases in Financial Statements of Lessees, AICPA, New York, 1949.

10- ________, APB Opinion No.31, Disclosure of Lease Commitments bag Lessees, AICPA, new York, 1973.

11- ASR No.225, Lease Accounting and Disclosure Rules, Commerce Clearing House: Chicago, August 31, 1977.

12- FASB Statement No. 91, Accounting for Non-Refundable Fees and Costs Associated with Originating or Acquired Loans and Initial Direct Costs of Leases, Stamford, Conn.: FASB, 1987.

13- Ferrara, William L., et. al., The Lease-Purchase Decision, National Association of Accountants , New York, 1979.

14- McGregor, Warren, Accounting for Leases : A New Approach-Special Report, Norwalk , Conn.: FASB, 1996.

15- Means, Kathryn M.& Paul M. Kazenski, SFAS 91 : New Dilemmas, Accounting Horizons, Vol. 1, No. 4, Dec. 1987.

16- Myers, John H., Reporting of Leases in Financial Statements, Accounting Research Study No.4, AICPA, New York , 1962.

17- Schroeder, Richard G. & Myrtle W. Clark, Accounting Theory, 6th ed., John Wiley & Sons, Inc., New York , 1998.

18- Securities and Exchange Commission, ARS No. 147, Notice of Adoption of Amendments to Regulation S-X Requiring Improved

Disclosure of Leases, Commerce Clearing House : Chicago, Oct.5, 1973.